

明日香村空家等対策計画

平成29年 3月

平成29年12月 改訂

明日香村

目次 明日香村空家等対策計画

1章 計画策定の目的と役割	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけと役割	2
2章 空家等の現状と課題	2
2-1 明日香村の概要	3
2-2 空家等の現況（全国・県）	8
2-3 明日香村の空家等の現況	11
2-4 空家等に関する現状と課題（まとめ）	19
3章 空家等対策の基本的な方針	21
3-1 本計画の前提	21
3-2 空家等対策の基本方針<空家特措法第6条第2項第1号>	22
3-3 空家等の調査に関する方針<空家特措法第6条第2項第3号>	24
4章 空家等対策の具体的施策	25
4-1 空家等の発生・放置要因と具体的施策の方向性	25
4-2 空家等の発生・増加の予防	27
4-3 空家等の利活用・流通の促進	29
4-4 空家等の適正管理の促進、危険性等の除去（特定空家等）	33
5章 空家等対策の推進体制	39
5-1 行政における推進体制の整備	39
5-2 官民・地域との協働の推進	41
資料編	45

1 章 計画策定の目的と役割

1-1 計画策定の背景と目的

明日香村は、日本国始まりの地であり、明日香法等により良好な歴史的風土が村内全域で保たれています。一方、人口減少・高齢化の進行により地域活力維持のため、定住の促進・地域産業の振興が喫緊の課題となっています。

明日香村には、現在 100 件以上の空家が存在します。これらの空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下や衛生環境の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせているものもあり、今後、空家等の増加や問題の一層の深刻化が懸念されています。

明日香村では、平成 21 年以來の空き家バンク制度により、定住・移住の促進、地域資源としての空家の利活用を図ってきましたが、なお、一層の空家等対策の推進が必要となっています。

国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が平成 27 年 5 月に全面施行され、具体的な法制度や手続き・手順が整備されました。この中で、市町村がその区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して「空家等対策計画」を定めるなど必要な措置を適切に講ずるよう努めることが地方自治体の責務とされています。

以上を踏まえ、安全・安心・快適な生活環境を形成し、定住・移住の促進と地域活性化を目指して、歴史的風土の保存とその創造的活用を図るむらづくりとして、より総合的・計画的な空家等対策を推進するため、この間の明日香村の空家等対策の取り組みを踏まえ、学識者、専門家、事業者の参画を得た「明日香村空家等対策計画検討会議」での議論をいただき、「明日香村空家等対策計画」を策定しました。

（用語の整理等）

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日 法律第 127 号）⇒ 空家特措法（平成 27 年 5 月 26 日から完全施行）
- ・「空き家」と「空家」⇒ 法律用語と統一するために、本計画では「空家」を優先的に使用します。ただし「明日香村空き家バンク」等の固有名詞の場合は「空き家」をそのまま使用します。
- ・空家の数え方は、敷地ごとに「1 件」とします。
1 敷地に住宅と納屋、倉庫等がある場合は、敷地ごとに「1 件、○棟」と必要に応じ表現します。
敷地所有者が複数でも 1 件とします。

1-2 計画の位置づけと役割

本計画は、空家特措法第6条第1項の規定に基づき、国の基本指針に即して、明日香村の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものです。

また、明日香村における上位計画である第4次明日香村総合計画、明日香村総合戦略に基づき、本計画を位置づけます。

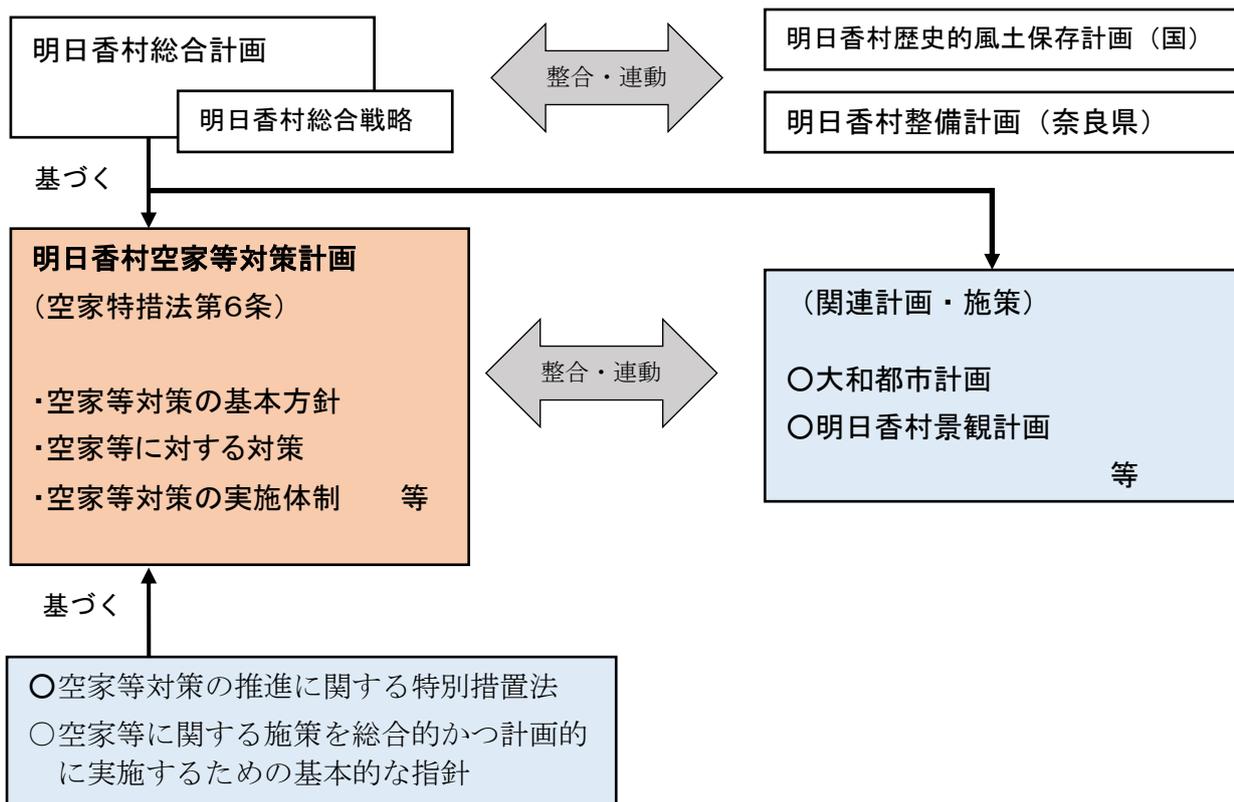


図1-1. 計画の位置づけ

2章 空家等の現状と課題

2-1 明日香村の概要

(1) 人口と世帯数の減少

明日香村の総人口及び世帯数は以下のようになっています。

表 2-1. 明日香村の総人口及び世帯数

総人口	5,700 人
世帯数	2,172 世帯

(平成 29 年 2 月 1 日現在)

国勢調査では、村の人口は、昭和 55 年から平成 2 年にかけて微増傾向でしたが、平成 2 年以降に年々人口が減少し、平成 27 年人口は 5,523 人と、ピーク時の平成 2 年人口 (7,363 人) の約 75% にまで減少しています。

一方、世帯数は漸減傾向にあり、核家族化が進んでいます。

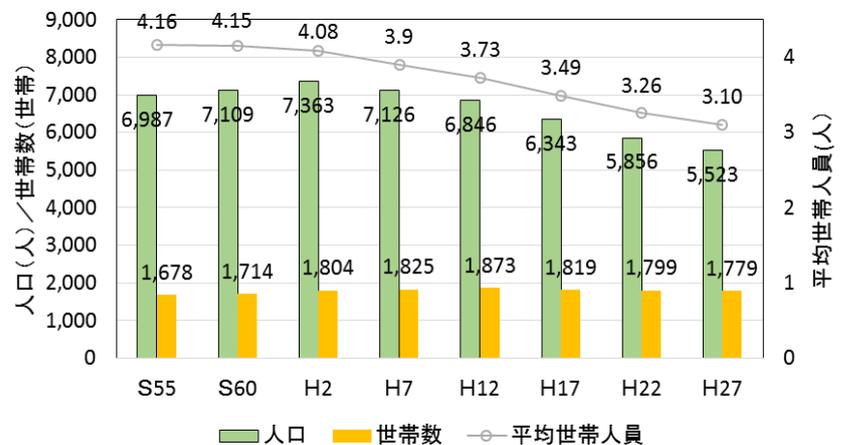


図 2-1. 人口・世帯数・世帯人員の推移 (資料：国勢調査)

(2) 高齢化の進行

昭和55年以降、高齢化率 (65歳以上人口率) が増加しており、高齢化が急速に進行しています。

同時に、年少人口 (0~14歳)、生産年齢人口 (15~64歳) が減少しており、特に、年少人口が急速に減少しています。

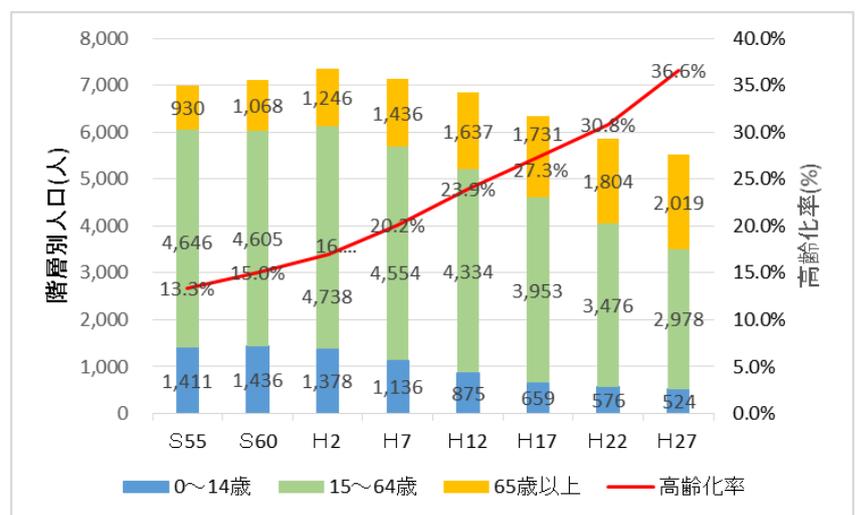


図 2-2. 年齢階層別人口と高齢化率の推移 (資料：国勢調査)

(3) 社会増減の推移

子供とその親世代は社会増傾向にあります。20歳代の社会減（転出）が毎年30人前後あり、深刻な状況になっています。

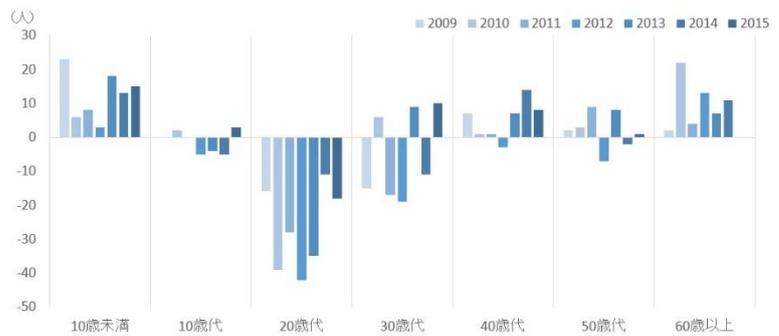


図2-3. 子ども(10歳未満)と親(30~40歳以上)の社会増傾向

(4) 観光客・宿泊者数の低迷

明日香村への観光客数は、高松塚古墳壁画が発見され、いわゆる飛鳥ブームとなった昭和50年代のピーク時には年間約180万人を超えていました。その後、国営飛鳥歴史公園の開園、キトラ古墳の壁画発見などの直後は観光客数が増加しました。

近年では平城遷都1300年祭で130万人に迫りましたが、現在は約80万人前後で低迷しています。

近年の宿泊者数の増加は、農家民泊等の取り組みによります。

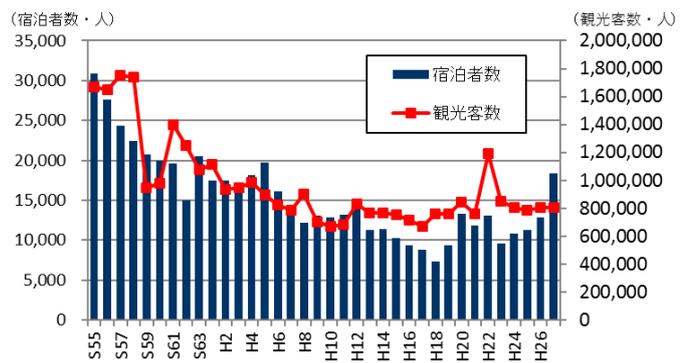


図2-4. 宿泊者数と観光客数の推移 (資料: 明日香村)

(5) 農業の低迷

経営耕地面積は平成27年には223haで、昭和55年からおよそ半分まで減少しています。

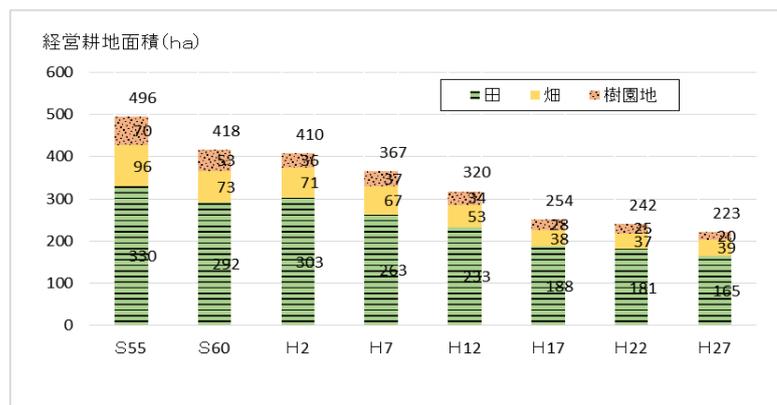


図2-5. 経営耕地面積の推移 (資料: 農業センサス)

(6) 明日香村の土地利用規制等

明日香村では、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法などによる土地利用規制が行われています。さらに、歴史的風土の保存を図るため、古都保存法、明日香法、明日香村風致地区条例及び文化財保護法等に基づく厳しい土地利用規制が行われています。

その結果、明日香村内では無秩序な宅地開発等が抑制され、貴重な歴史的風土が今日まで概ね良好に保存されてきています。

【区域区分・用途地域】

明日香村は全域が都市計画区域ですが、市街化区域は 105.9ha であり、村域の約 4.4%にとどまっています。指定の用途地域も第一種低層住居専用地域と第一種住居地域の 2 つの用途地域に限られています。

【特別用途地区】

明日香村では、平成 13 年 5 月に奈良県内で初めての都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号に規定されている特別用途地区を第一種低層住居専用地域の緩和型として「にぎわいの街特別用途地区」（約 18.4 ha）を指定し、現在では「阪合にぎわいの街特別用途地区」（約 9.5 ha）を加えた 2 地区の指定となっています。

【都市計画法第 34 条第 1 項第 11 号の区域】

明日香村では、市街化調整区域内の既存集落が集積している地域に、一定の要件に該当する住宅等の立地を認める「都市計画法第 34 条第 1 項第 11 号の区域」を指定しています。この区域では、これまで「農家住宅等」に限られていた住宅の建築が村外や非農家の人でも可能となる市街化調整区域内での宅地開発の緩和を行っています。

【歴史的風土保存地区】

明日香法に基づき「歴史的風土保存地区」が指定され、その土地利用や建築行為等には特に厳しい許可基準が設けられており、第 1 種歴史的風土保存地区(125.6 ha)、第 2 種歴史的風土保存地区 (2,282.4 ha) の 2 地区が指定されています。

【風致地区】

明日香村全域に (2,410 ha) に風致地区が指定され、明日香村風致地区条例により種々の行為が規制されており、第 1 種、第 2 種、第 3 種に区分されています。

【明日香村景観計画区域】

平成23年4月からは、景観法に基づき明日香村景観条例が制定され、全域が景観計画区域とされています。

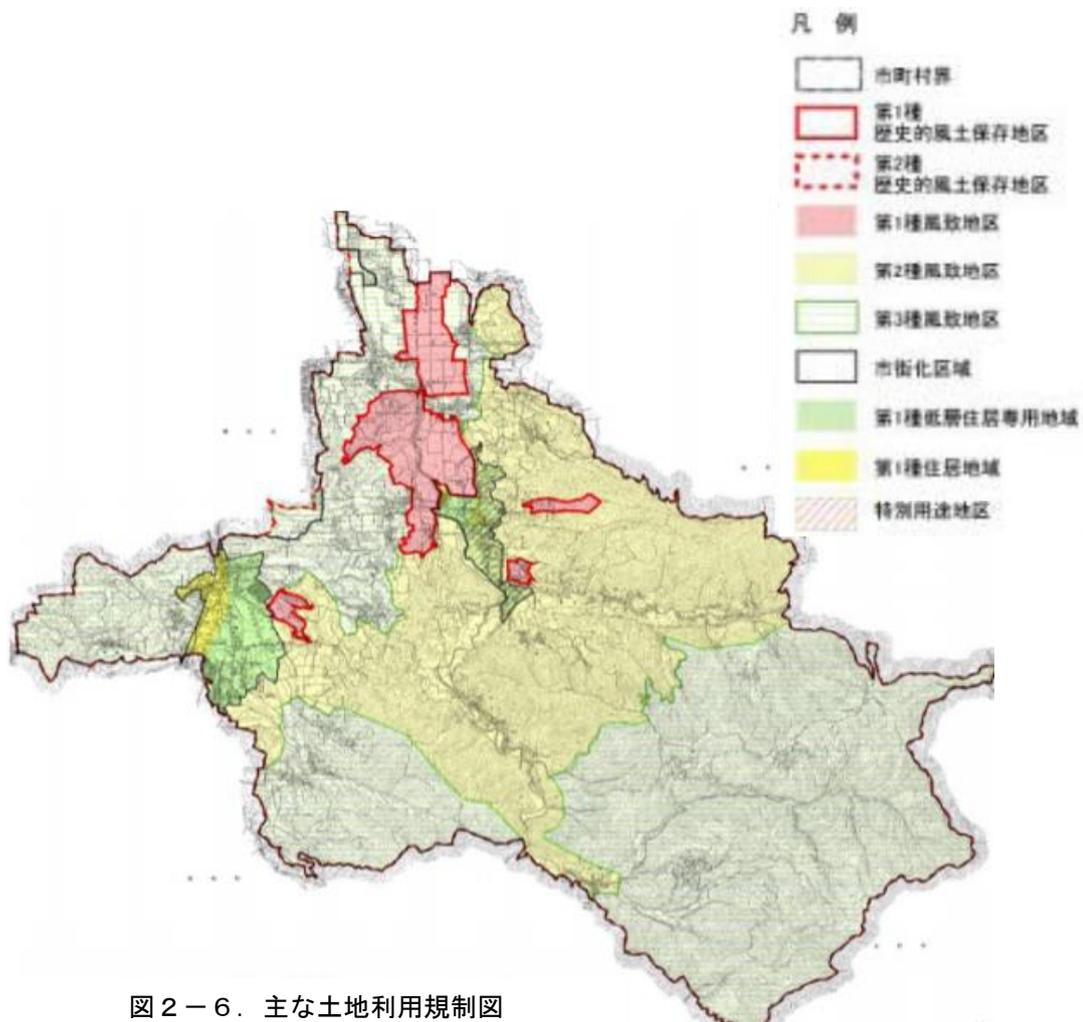


図2-6. 主な土地利用規制図
(出典) 明日香村小委員会報告(補足資料)

(7) 明日香村を構成する地区と自治単位

明日香村は大きく飛鳥地区、高市地区、阪合地区の3地区（旧小学校区）に分かれています。村全体は39の大字（だいじ）※1から構成され、各大字には総代がいます。

各大字には「大字管理組合」が組織され、歴史的風土の維持・保存と住民生活をどのように調和させ地域の活性化を図るかを考え、活動する集落コミュニティ育成事業を推進しています。

※1) 明日香村では、地域自治組織（自治会等）は「大字」と呼んでいるため、本計画では自治会等は「大字」と表記します。

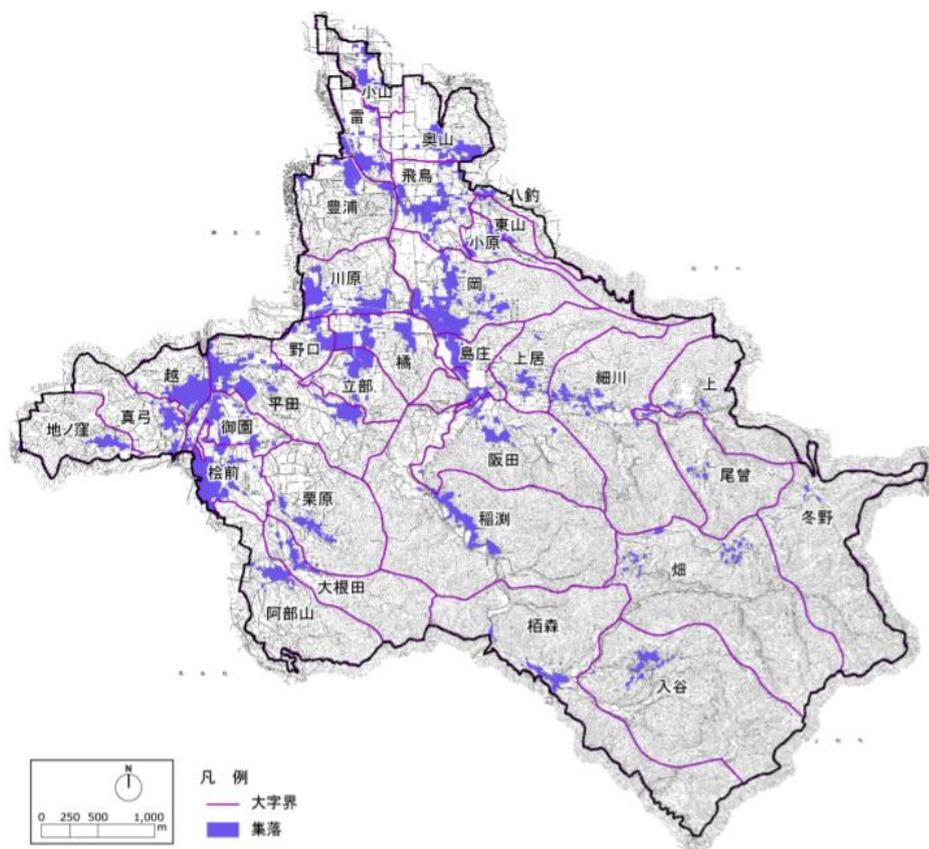


図2-7. 大字界と集落

(出典) 明日香村景観計画 P11

【景観づくり協議会】

6つの大字（川原大字、野口大字、奥山大字、真弓大字、越大字、檜前大字）には、「大字景観計画」が策定され、大字の良好な景観の形成を推進することを目的として、大字住民により組織された「景観づくり協議会」が設置されています。

2-2 空家等の現況（全国・県）

(1) 全国の空家等の戸数

【空家の戸数と統計調査での空家】

平成25年住宅・土地統計調査（総務省）※2によると、平成25年10月1日現在における我が国の総住宅数は6,063万戸で、そのうち空家数は820万戸で、5年前に比べて63万戸（8.3%）増加しました。

空家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%と、平成20年に比べ0.4ポイント上昇し、空家数、空家率ともに過去最高となっています。

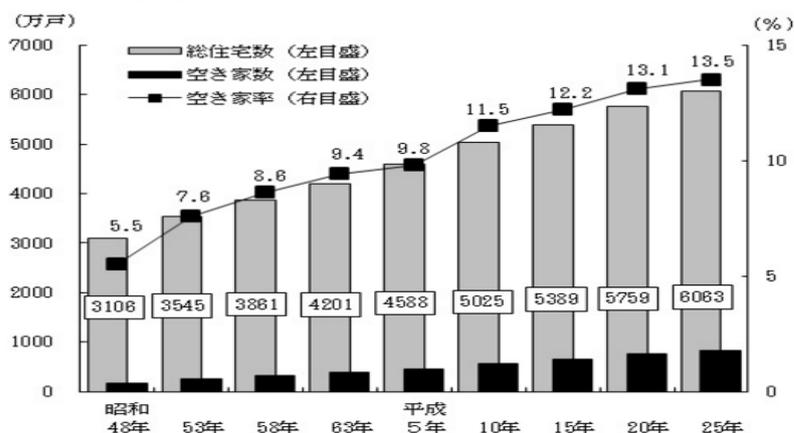


図2-8. 住宅総数、空家数及び空家率の推移

(出典) 平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※2) 【住宅・土地統計調査】

総務省統計局が5年ごとに調査しており、調査員が抽出により調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出している。空家等の場合は、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査している。人口15,000人以下の市町村の調査結果は表出されないため、明日香村の統計データは公表されていない。

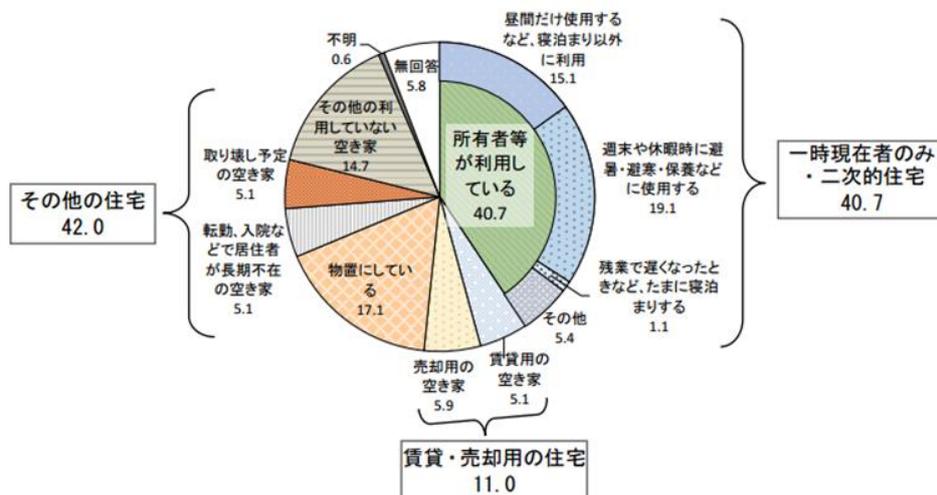


図2-9. 人が住んでいないものの利用状況 (n=2,140)

※ 四角囲みは住宅・土地統計調査による定義。

(出典) 平成26年空家実態調査（国土交通省）

(2) 奈良県の空家等の状況

平成25年住宅・土地統計調査では、奈良県の空家等の状況は、以下のようになっています。

奈良県住まいまちづくり課の情報によると、奈良県の空家率は、全国の傾向とは異なり一旦下がりましたが、今後は増加すると予想されています。

また、奈良県の郊外住宅地においては、開発時に入居した世帯が一斉に高齢期を迎えており、今後のゴーストタウン化を食い止めるための予防が必要とされています。

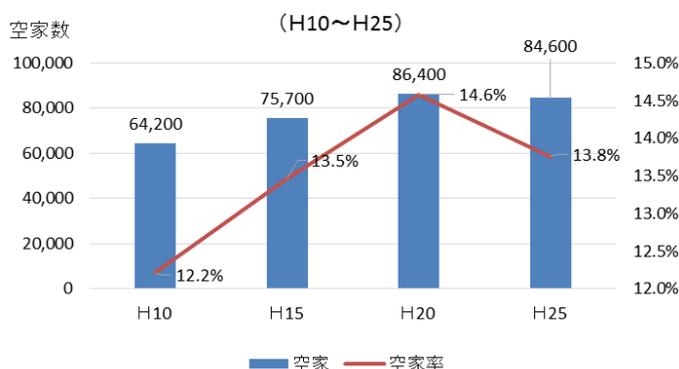


図2-10. 奈良県の空家の推移 (H10~H25)

空家等の問題点と背景

① 空家等の問題点

空家等に関して、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題点があり、次のように指摘されています。

【近隣への悪影響】(倒壊の危険)

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。また、災害時の建物の倒壊や落下物によって、避難路の危険が増大します。

【地域全体への悪影響】(防災・防犯上の危険)

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、火災発生時に居住者よる発見がないため、初期消火が遅れることも問題です。

【景観・衛生環境の悪化】

破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼすおそれがあります。また、空家等敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への草木の越境などは近隣の環境悪化を招く原因となり、これらの悪循環に陥ると、ゴミなどの不法投棄の誘発や野良猫等の繁殖なども懸念されます。

【コミュニティ活動の支障、地域活力の低下】

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに景観も悪化していくため、「まち」としての魅力が低下し、更なる人口減少を加速させ過疎化に繋がるおそれがあります。

② 空家等問題の背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景には以下のものが考えられます。

【所有者側の背景】

○ 住宅所有者の高齢化及び単身世帯化の進行

高齢者世帯が単身世帯化することで、掃除や修繕をする人手がなくなり維持管理が困難になります。また、高齢所有者等の死亡による相続の発生等を契機に空家等になる場合があります。

○ 住宅管理者としての意識の低下

相続などにより所有者に家や地域に愛着がない場合、管理者としての意識や責任感が低くなる場合があります。

○ 活用や除却への意向が少ない

特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、法事等で利用している、仏壇や位牌の引き受け先がない、別荘感覚で使っている、愛着がある、将来のために置いてある等の理由により、空家を利活用することや除却への意向が少ない場合があります。

○ 他人に貸すことへの抵抗感

先祖からの家を守り継ごうとする意志が強い、貸したら返ってこないのではないかと不安、近所に対して体裁が悪い等の理由で他人に貸すことに抵抗感がある場合があります。

○ 情報や知識不足

空家等の管理や処分について相談先がわからない、活用の仕方がわからない等の情報不足により、空家をどうするか動き出しができていない場合があります。

○ 改修、除却費用の負担

建物の老朽化により改修に費用がかかる、除却費用の捻出が困難等により、空家をそのままにしている場合があります。

【法制度面の背景】

○ 空家等を除却することによる同規模での再建築等の困難（建築基準法・都市計画法上）

接道要件（道路幅員が狭隘など）や敷地規模などの制約、また市街化調整区域の立地制限等により同規模の住宅の再建築、増築、大規模修繕等が困難になる場合があります。

○ 空家状態の方が更地にするより固定資産税が低い

固定資産税の住宅用地特例により、空家を除却し更地にした場合、固定資産税が上がるため、住宅の除却が忌避されます。

＜参考＞固定資産税の課税標準の特例

住宅供給を推進する政策上の観点から、税法上、住宅用地について「住宅用地に対する固定資産税の課税標準額の特例（住宅用地の特例）」が講じられており、空家等についても同様の措置がとられています。そのため、更地にするより住宅用地として残す方が課税額が安くなることから、空家等が増える原因と考えられていました。しかし、平成27年度税制改正において、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外することとされました。

2-3 明日香村の空家等の現況

(1) 明日香村空家等実態調査の実施

明日香村空家等対策計画の策定のための基礎資料として、村内全域の空家等の戸数及び分布、管理状況等の実態を把握するために、平成27年度に以下の空家等実態調査を実施しました。

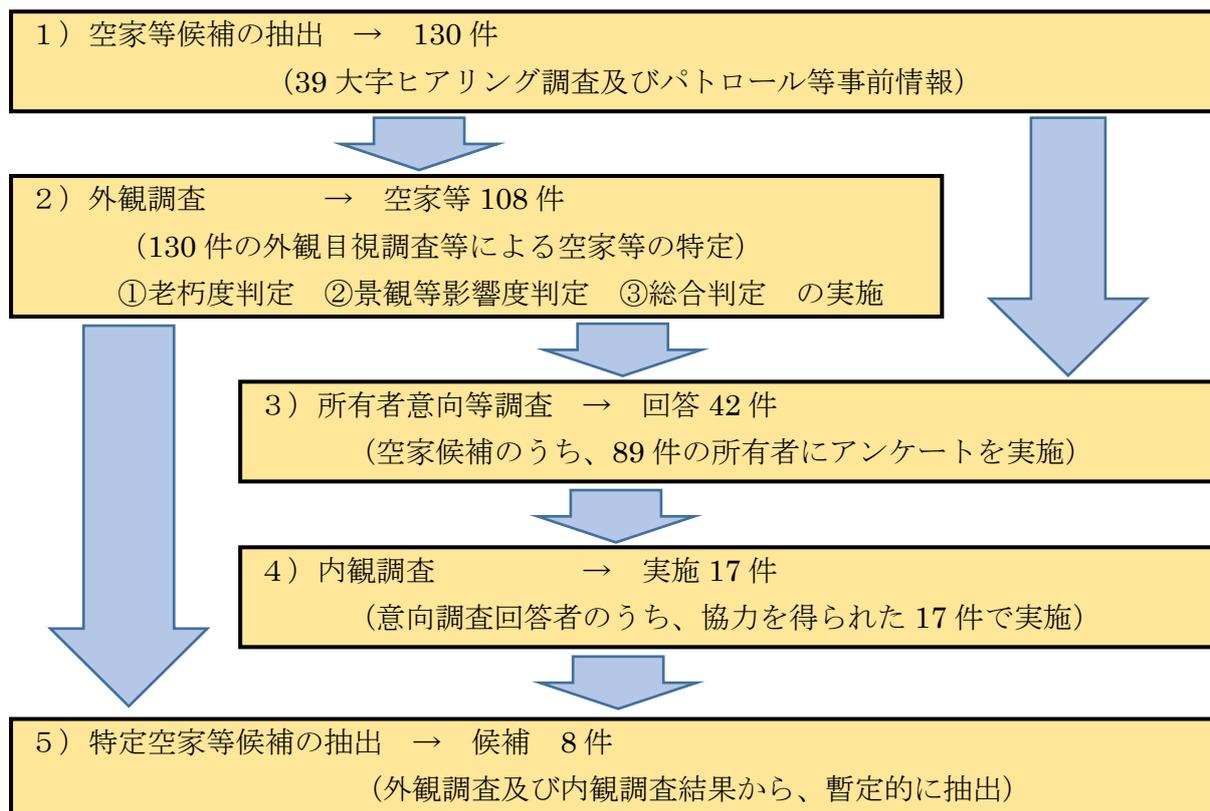


図 2-11. 空家等実態調査の流れ

(2) 外観調査の実施結果

空家等候補の130件について、基本情報の調査と敷地外（道路）からの外観目視調査を実施しました。空家と判定されたものは108件となりました。

表2-2. 空家等の概況

1. 空家率（推計）	5.1% = (空家 108 件) / (空家 108 件 + 2,013 世帯*) *全世帯数から4つの福祉施設入居世帯を除いた世帯数								
2. 空家等の所有者	所有者が不明の空家等 7% (8 件 / 108 件)								
3. 空家等の用途・構造・階数等	<ul style="list-style-type: none"> ・用途は住居が 94% を占め、併用住宅は 2 件、その他は 4 件（店舗・事務所・作業場）です。 ・ほとんどが木造の戸建て住宅であり、長屋が 1 件、マンションは 0 件です。 ・階数は、平屋建て 50%、2 階建て 48.1% です。 								
4. 空家等の分布状況	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="215 974 614 1422"> <p>空家等地区別分布状況</p> <table border="1"> <tr><th>地区</th><th>件数</th></tr> <tr><td>高市地区</td><td>50</td></tr> <tr><td>阪合地区</td><td>43</td></tr> <tr><td>飛鳥地区</td><td>15</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="686 862 1380 1444"> <p>空家等分布図</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="231 1489 510 1736"> <p>< 地区別空家数 ></p> <p>飛鳥地区： 15 件</p> <p>高市地区： 50 件</p> <p>阪合地区： 43 件</p> <p>合計： 108 件</p> </div> <div data-bbox="574 1489 1085 1736"> <p>地区別世帯数（平成 28 年 3 月末時点）</p> <p>飛鳥地区： 380 世帯</p> <p>高市地区： 743 世帯</p> <p>阪合地区： 890 世帯</p> <p>合計： 2,013 世帯</p> </div> <div data-bbox="1101 1489 1372 1736"> <p>< 地区別空家率 ></p> <p>飛鳥地区 3.8%</p> <p>高市地区 6.7%</p> <p>阪合地区 4.8%</p> <p>全体 5.1%</p> </div> </div>	地区	件数	高市地区	50	阪合地区	43	飛鳥地区	15
地区	件数								
高市地区	50								
阪合地区	43								
飛鳥地区	15								

① 建物老朽度判定

空家 108 件に対し、以下の各項目について a（問題なし）・b（注意）・c（危険（問題あり））で個別判定し、総合的な老朽度を判定しました。

■ 建物の傾斜

・建物本体に傾斜があるのは 4 件（c 判定 2 件、b 判定 2 件）でした。

■ 屋根

・屋根が老朽化しているもの（b 判定・c 判定）は半分近くありました。c 判定は 13 件でした。

■ 外壁

・外壁が老朽化しているもの（b 判定・c 判定）は半分近くありました。c 判定は 7 件でした。

■ 建築資材

・建築資材（仕上げ材等）は 96%が問題ありませんでした。また、老朽化しているもの（b 判定・c 判定）は 4 件でした。そのうち、敷地外に影響があるものは 2 件でした。

■ 門・塀

・門・塀が傾斜しているもの（b 判定・c 判定）は 16 件でした。
・敷地外に傾斜しているものは 3 件でした。

■ 総合的な建物老朽度の判定

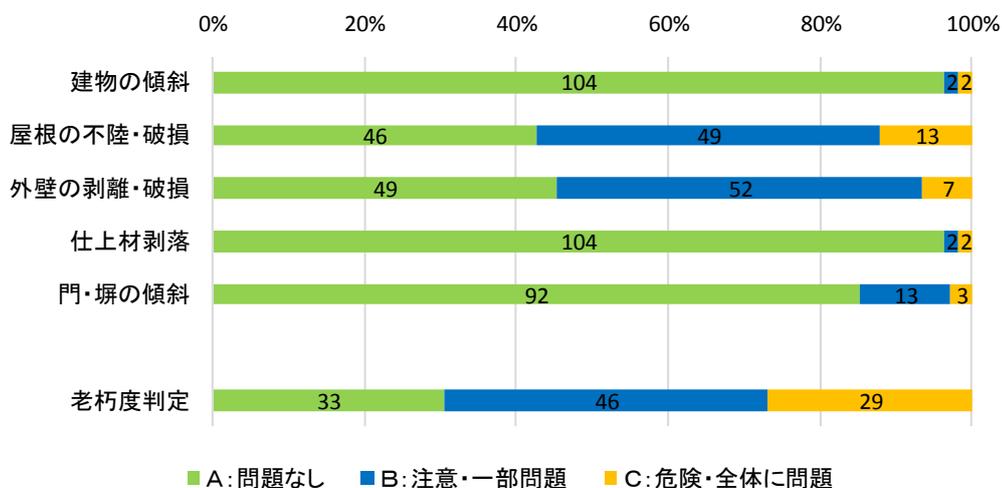
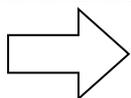


図 2 - 1 2. 空家の老朽度の判定結果

【判定の基準】 a：問題なし b：注意 c：危険（問題あり）



A：各項目が全て a の場合

B：各項目が a と b のみであり、b が 2 以下の場合

C：各項目に c がある場合、または b が 3 以上ある場合

・各項目を総合的に判定した建物老朽度判定では、A 判定 33 件、B 判定 46 件、C 判定 29 件でした。

② 周辺への景観等影響度判定

空家 108 件に対し、以下の項目を a（問題なし）・b（注意）・c（危険（問題あり））で個別判定し、集計して総合的な景観等影響度を判定しました。

■不燃物の放置・大量の放置は 2 件でした。

■ゴミの放置

・大量の放置は 8 件でした。

■汚物等臭気

・108 件の全て問題ありませんでした。

■立木・雑草繁茂

・問題なしは 59%で、41%は手入れがされていませんでした。

・越境しているものは 21 件（19%）ありました。

■動物居住・虫発生

・動物等の住みついているものが 2 件ありました。そのうち、1 件は蜂の巣でした。

■開口部などの防犯性

・大きく破損しているものが 4 件ありました。

■総合的な景観等影響度の判定

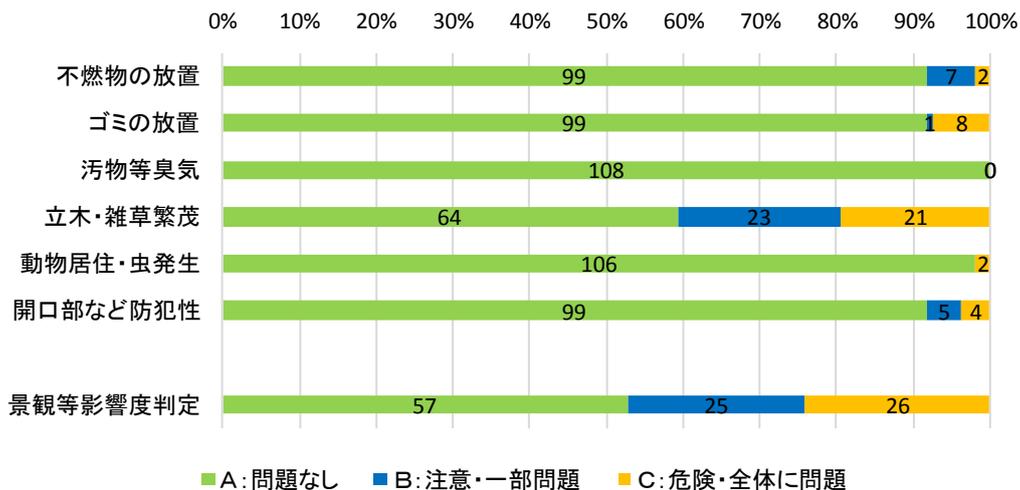
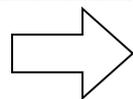


図 2-13. 空家の周辺への景観等影響度の判定結果

【判定の基準】 a: 問題なし b: 注意 c: 危険（問題あり）



A: 各項目が全て a の場合

B: 各項目が a と b のみであり、b が 2 以下の場合

C: 各項目に c がある場合、または b が 3 以上ある場合

・各項目を総合的に判定した景観等影響度判定では、A 判定 57 件、B 判定 25 件、C 判定 26 件でした。

③ 外観調査の総合判定

建物老朽度判定及び景観等影響度判定の両方を勘案した総合判定は以下のようになります。また、総合判定は把握した危険性をより反映させるため、建物老朽度を重視して判定しました。

その結果、管理が良好な建物は27件、注意が必要な建物が52件、危険性有りが29件となりました。

建物老朽度 + 景観等影響度		景観等影響度			計
		A (良好)	B (注意)	C (不全)	
建物老朽度	A(問題なし)	23	4	6	33
	B(注意)	24	14	8	46
	C(危険)	10	7	12	29
計		57	25	26	108

総合判定 (管理状況)	件数	割合 %
A管理良好	27	25.0
B注意が必要	52	48.1
C危険性有り	29	26.9
合計	108	100

図2-14. 外観調査の総合判定結果

(3) 所有者意向調査の実施結果

空家等候補130件のうち、郵送が可能であった89件の所有者等に対し、管理状況の確認、今後の活用方法などについての意向調査を実施しました。そのうち42件の回答があり、回答率は47%となりました。

① 所有者の年齢 (回答数42名：単一回答)

空家所有者の年齢については、「60歳代」が15件で35.7%と最も多くなっています。また、70歳以上としては20件で47.6%となっています。

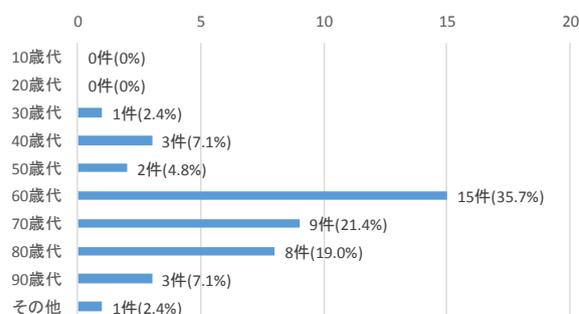


図2-15. 空家所有者の年齢

② 空家の建築時期 (回答数42名：単一回答)

建築時期については、「昭和」に建てられたものが23件で54.8%と最も多くなっています。また、「大正」以前のもの14件で33.3%となっています。

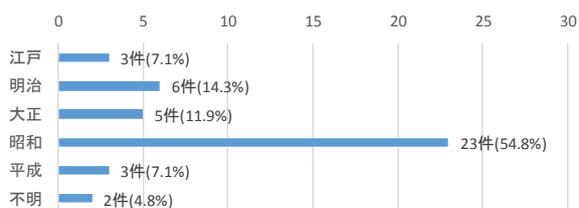


図2-16. 空家の建築時期

③ 空家の期間（回答数 42 名：単一回答）

空家の時期については、「5年未満」が10件で23.8%となっています。また、「5年以上10年未満」が9件で21.4%、「10年以上20年未満」が9件で21.4%となっています。

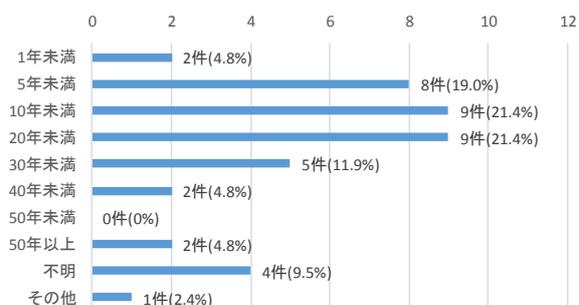


図 2 - 17. 空家の期間

④ 空家になった理由（回答数 42 名：単一回答）

空家になった理由については、「新築等、購入による転居」が 15 件で 35.7%となっています。次いで、「居住者死亡」が 10 件で 23.8%、「病院等、福祉施設への転居」が 5 件で 11.9%となっています。

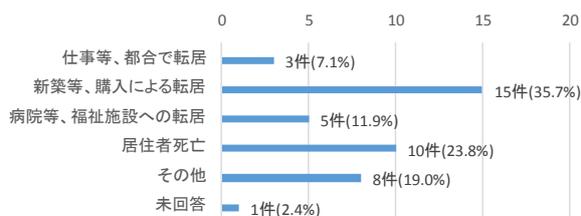


図 2 - 18. 空家になった理由

⑤ 空家の状態（回答数 42 名：単一回答）

空家等の状態については、「住める」が 16 件で 38.1%、「修繕が必要」が同じく 38.1%となっています。また、「住めない」が 4 件で 9.5%となっています。

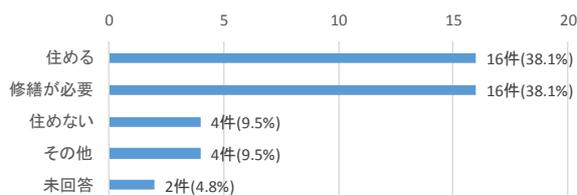


図 2 - 19. 空家の状態

⑥ 空家の使用状況（回答数 42 名：単一回答）

空家の使用状況については、「時々使用」が13件で31.0%でした。次いで、「未使用」が12件で28.6%、「物置」が8件で19.0%となっています。

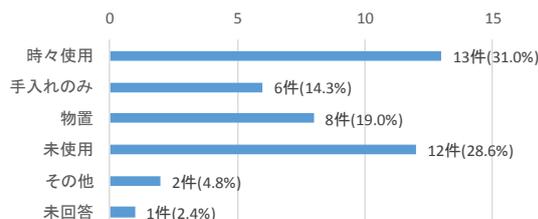


図 2 - 20. 空家の使用状況

⑦ 維持管理の頻度（回答数 42 名：単一回答）

空家維持管理の頻度については、「週 1,2 回以上」が 8 件で 19.0%、「月 1,2 回以上」が 15 件で 35.7%でした。反対に、「ほとんどしていない」と「全くしていない」を合わせると 11 件で 26.2%となっています。

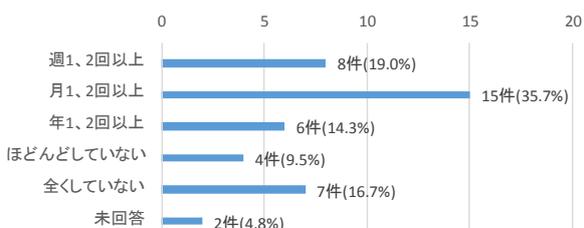


図 2 - 21. 空家の維持管理の頻度

⑧ 維持管理での問題点（回答数 36 名：複数回答）

維持管理での問題点については、「建物の老朽化」が 17 件で 47.2% と一番多くなっており、「防犯面の心配」が 9 件で 25.0%、「修繕費用」が 8 件で 22.2% となっています。また、「特になし」は 11 件で 30.6% となっています。

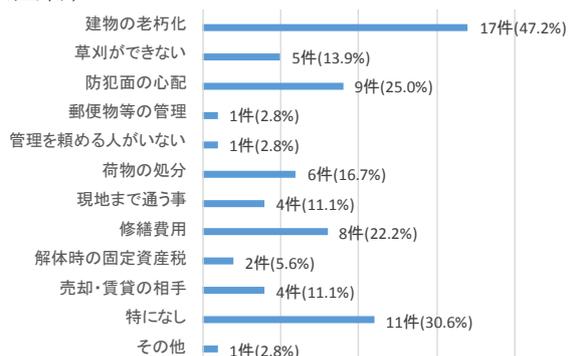


図 2-22. 空家の維持管理での問題点

⑨ 空家の将来予定（回答数 38 名：複数回答）

将来的な空家等の利用については、「空家のまま管理」が 8 件 21.1% となっており、「取り壊したい」が 7 件で 18.4%、「売却したい」が 6 件で 15.8% となっています。また、「その他」としては「改築、改築予定」や「子ども次第」等でした。

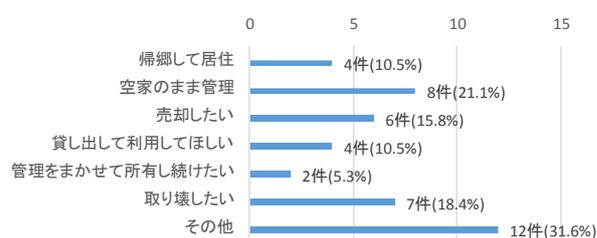


図 2-23. 空家の将来予定

⑩ 空き家バンクの認知度（回答数 42 名：単一回答）

空き家バンクの認知度については、「登録している、登録を検討している」が 6 件で 14.3%、「知らなかったので詳しく知りたい」が 8 件で 19.0% でした。反対に、「知っているが登録は考えていない」が 16 件で 38.1%、「知らなかったし登録は考えていない」が 8 件で 19.0% となっています。

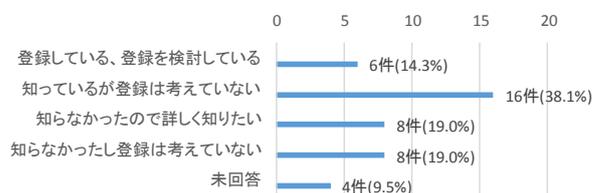


図 2-24. 空き家バンクの認知度

⑪ バンク登録を考えられない理由（回答数 22 名：複数回答）

空き家バンクへの登録を考えられない利用としては、「家財道具等荷物がある」が 10 件で 45.5%、「管理上問題がない」が 8 件で 36.4%、「時々帰省して利用している」が 7 件で 31.8% となりました。



図 2-25. 空き家バンク登録を考えられない理由

(4) 内観調査の実施結果

今後の特定空家等の基礎情報として整理するために、所有者意向調査に対し回答のあった42件のうち、所有者の協力が得られた17件について内観調査を実施し、調査対象建物の全部屋265の状況を調査しました。

採点については、部屋ごとに4項目（建具、天井、床、壁面）の建築部位と4項目（不燃物、可燃物、動物の住みつき、臭い）の衛生状態について調査し、その内部状態をA・B・Cの3ランク（A：問題なし、B：軽度の補修が必要等、C：大幅な補修が必要等）に分け、採点を行いました。

【結果概要】

内観調査を実施した全部屋数265のうち、大幅な補修が必要・衛生状態が非常に悪いと判断されたC判定を集計した結果は以下のとおりです。

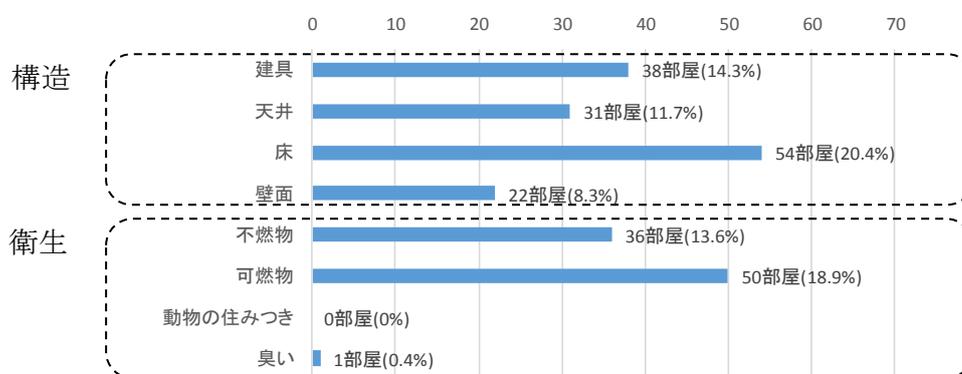


図 2 - 2 6. 内観調査 C 判定集計結果

(5) 特定空家等候補の抽出結果

外観調査及び内観調査の結果から、空家特措法における「特定空家等」に該当する可能性の高い特定空家等候補の抽出を行いました。

抽出は、外観調査における建物老朽度または周辺への景観等影響度において C 判定を受けた空家等並びに内観調査における C 判定を受けた空家等の中から、国土交通省の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を基に、特に保安上危険性の高い空家を特定空家等候補として暫定的に抽出を行い、その結果 8 件が該当しました。

なお、今回の候補の抽出結果はあくまで実態調査の一環として行ったものであり、上記ガイドラインに述べられているように、空家特措法に定める空家等の物的状態への該当性、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮した総合的な判断によって、「特定空家等に対する措置」が検討されるべきものです。

2-4 空家等に関する現状と課題（まとめ）

（1）人口減少・高齢化による空家等の増加と維持管理の困難性の増大

- 今後も人口減少及び世帯数の減少傾向が予想されるため、空家等の増加が想定されま
す。
- 空家所有者の8割以上が60歳以上となっており、今後、所有者の高齢化が急速に進
行すると思われます。高齢所有者が増加するにつれて、空家等の維持管理がさらに困
難となることが予想されます。

（2）空家等問題の顕在化、深刻化

- 村の空家率は5.1%となっており、高市地区が飛鳥地区と阪合地区より高い空家率とな
っています。
- 空家等のほとんどが木造で、2階建てまでの戸建て住宅ですが、昭和以前に建築され
た建物が大半を占めており、今後さらに老朽建物の割合の増加が予想されます。
- 外観調査による空家等の管理状況は、「良好」は3割に過ぎず、4割は「注意必要」、3
割は「危険性がある」と全体的に老朽化が進んでおり、今後さらに老朽化が進行する
ことで「保安上危険」、「衛生上有害」、「著しく景観を阻害」、「周辺的生活環境を阻
害」等の問題点が深刻化することが予想されます。
- 居住環境上だけでなく、景観保全・歴史的風土保存上の問題にも特に留意が必要と
考えられます。

（3）所有者意識の改善とサポート体制の整備

- 維持管理がほとんど（全く）されていない空家等は1/4（25件）程度であり、これら
の空家等についての状態の深刻化が懸念されます。所有者等に対する適正な管理、さ
らに管理責任に対する意識啓発の強化を進めるとともに、日常的な管理や困り事に対
する相談体制の充実を図るために、庁内の関係部局の連携を強めること等が必要と考
えられます。
- 売買または賃貸として提供を予定している所有者は1/4（25件）程度に限られ、空き
家バンクの認知度も半分強に留まっています。所有する空家等の歴史的価値や利活用
することで得られる経済的な価値に気づかずにいる可能性もあるため、今後、それら
の価値を見える化するよう意識啓発やサポートする仕組みの整備も望まれます。

(4) 地域資源としての空家の利活用の一層の推進

【定住・移住促進】

空家等を有効活用して、移住者を増やすための方策を強めることが求められます。

【地域活性化】

空家等を有効活用して、地域の便民施設、サテライトオフィスや福祉施設などとして再利用することで、地域の活性化に繋げることが求められます。

【歴史的価値のあるものを大切に扱う】

空家等の建築年は江戸時代 3 件、明治時代 6 件、大正時代 5 件とかなり古い建物が残っているため、可能性（老朽度、所有者の意向など）があれば、明日香村の歴史的な景観を示すものとして今後の利活用が望まれます。

【予防から特定空家等の除却まで総合的な取り組みと推進体制の構築】

- 高齢化の進行等の中で空家となる前に建物や土地の権利関係の事前整理や、空家となる際の空き家バンク制度への登録など、所有者への情報提供、意識啓発を強めることが望まれます。
- 明日香村と地域・大字が連携して、空き家バンク制度の活用（空家発生の情報提供、移住者等の受け入れ）を図るとともに、空家の見守りや所有者の適正管理への連絡・協力など、幅広く日常的な空家等対策に取り組む体制の構築が求められます。
- 外観調査の老朽度判定では、危険性がある建物が 29 件あり、さらに内観調査等を踏まえて空家特措法での「特定空家等」に該当する可能性の高いものとして 8 件が特定空家等候補となっています。今後、これらの空家等の詳細調査を実施して、所有者等と相談して早急に危険除去に努めることが必要です。

3章 空家等対策の基本的な方針

3-1 本計画の前提

(1) 対象とする地区及び対象とする空家等<空家特措法第6条第2項第1号>

本計画の対象地区は、明日香村全域に空家等が見られ様々な問題が発生していることから、村内全域とします。

本計画で対象とする空家等は法で定める「空家等」及び「特定空家等」の2種類を対象とすることとします。ただし、「空家等」とは「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とされており、物品を保管する「物置」に使用されているような場合等はその使用の程度による判断とされていますが、ここでは幅広く対象とすることとします。（「特定空家等」は除く。）

【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（空家特措法第2条第1項）

【特定空家等】

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全をを図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。（空家特措法第2条第2項）

(2) 計画期間<空家特措法第6条第2項第2号>

本計画の計画期間は10年間とします（平成29年度（2017年度）から平成38年度（2026年度）まで）。なお、社会情勢等の変化に応じ5年経過時に見直しを行うものとします。ただし、第1回の見直し時期は、村の総合計画等の改定時期と整合させるため平成32年度を目処とします。

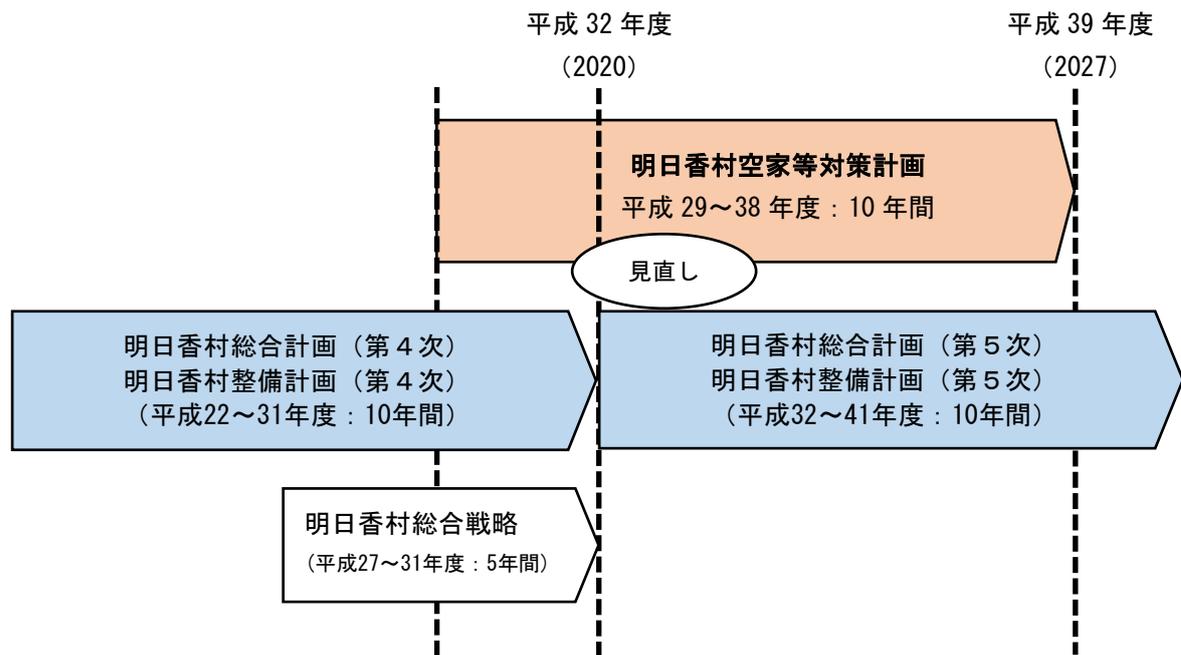


図3-1. 計画期間

3-2 空家等対策の基本方針<空家特措法第6条第2項第1号>

(1) 上位計画における空家等対策の位置づけ

【第4次明日香村総合計画 (計画期間：平成22年度～31年度)】

○ 戦略的施策 (3) もてなしの交流産業おこし (観光・商工)

(施策の方向) 目標 1 地元産業と連携した観光の仕組みをつくる

2) にぎわいの街づくりの推進

飲食・物販店等の新規立地を誘導するため、地域住民の方々の協力を得ながら、店舗として利用可能な空家や土地に関する情報収集に努めるとともに、出店希望者等へ紹介を行います。また、空家活用に係る経費などを支援する制度の創設を目指します。

○ 基本施策 (5) 住み続けられる、住みたくなる村づくり (定住)

(施策の方向) 目標 若者が住み続けられる環境を整備

3) 空家等の活用

- ・空家所有者や地域住民に空家の活用を働きかける。
- ・「空き家バンク」については、紹介機能の強化を図る。
- ・空家を有効に活用するための改修に対しての支援も検討する。
- ・移住希望者と地域住民との交流を支援する。
- ・新規就農希望者には住宅の紹介等を行う。

【明日香村総合戦略（計画期間：平成27年度～31年度）】

○ 大目標1：暮らしたくなる村づくり

3) 空き家対策を一層充実させます。

(必要な取り組み) きめ細かな空家対策の充実と、そのための体制整備

(KPI目標)・空き家バンク成約数〔現状：約10件→H31：20件〕

・移住窓口相談件数(利用者登録件数)〔現状：約100件→H31：200件〕

○ 大目標2：働きたくなる村づくり

3) 空家・既存の建物を活用したビジネス利用を進めます。

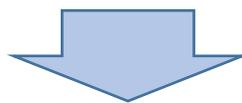
(必要な取り組み) 産業活性化バンクの活用や拡充等による、空家や古民家のビジネス利用支援や施設整備

(KPI目標)・空家を活用した事業所整備(年度当たり)〔現状：0箇所→H31：1箇所〕

※ KPI：重要業績評価指標(Key Performance Indicators)

(2) 空家等対策の基本的な考え方

- 建築物は、安全・安心・快適な生活環境の保全や、歴史的風土の保存とその創造的活用等の公共的価値の実現に大きな役割を担うものであるため、その利用及び管理が適切に図られるようにします。
- 空家等は地域の財産であり、有用な資源として積極的な利活用を図ります。
- 空家等の利活用は、既存建築物と周辺環境・景観の保全及び移住・定住の促進と地域活性化の観点から推進を図ります。
- 空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としながら、行政、地域、事業者等が連携・協働して、空家等の「発生・増加の予防」、「利活用、流通の促進」、「適正管理の促進・危険性等の除去」の対策を有機的に連動したものとして進めます。



【目標】

■安全・安心・快適な生活環境を形成するむらづくり

■移住・定住の促進と地域活性化を目指すむらづくり

■歴史的風土の保全とその創造的活用を図るむらづくり

3-3 空家等の調査に関する方針<空家特措法第6条第2項第3号>

(1) 明日香村空家等実態調査の実施

「2-3 明日香村の空家等の現況」で述べたように、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握し、空家特措法の施行のために必要な調査を明日香村空家等実態調査として、以下のとおり実施しました。

実施主体：明日香村

対象地区：明日香村全域

調査期間：平成27年12月14日～平成28年3月15日

- 調査内容：○ 外観調査
○ 所有者意向調査
○ 内観調査

(2) 今後の空家等実態の把握

常に変化する空家等の状況を、空き家情報を認識されている地域住民の協力・大字との連携を得て把握するとともに、関係機関、関係課との連携によりフォロー・調査します。

また、調査結果は平成27年度実施の空家等実態調査を基とするデータベースを更新していくとともに、関係部署間での空家等情報の共有を図ります。

4章 空家等対策の具体的施策

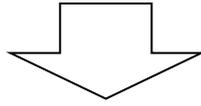
＜空家特措法第6条第2項第4号～第9号＞

4-1 空家等の発生・放置要因と具体的施策の方向性

空家等の発生・放置要因と主な対応の方向性をまとめると以下のようになります。

表4-1. 空家等の発生・放置要因とこれまでの取り組み

	空家等が放置される要因＜ミクロ的要因＞	これまでの主な取り組み
利活用可能性が高い空家	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者の意識 <ul style="list-style-type: none"> ・貸したい、売りたいと思わない。(先祖からの家を守り継ぎたい、特に困っていない、物置として利用、仏壇がある等) ・貸したら返ってこない、知らない人に貸したくない、近所に対して体裁が悪い等の理由から、貸すことに抵抗がある。 ●経済的要因 <ul style="list-style-type: none"> ・活用、流通に必要な改修費用が負担できない。 ・住宅以外の用途の利活用は、敷地の住宅用地特例が解除され、税負担が増大する。 ●法的制限等 <ul style="list-style-type: none"> ・建基法上の接道要件や敷地規模の制約などにより、空家の建て替え、大規模修繕等が困難になる場合がある。 ・市街化調整区域の立地制限、1低層地域の用途地域制限などにより利活用が制約され、時間・費用がかかる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○利活用・流通の促進に向けた所有者等への働きかけ(空き家バンク・産業活性化バンクの充実強化等) ○改修等費用に対する助成等 ○総合的なコンサルティング体制の整備 ○規制緩和等による受け皿整備
利活用可能性が低い空家	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者の意識 <ul style="list-style-type: none"> ・管理責任があるという認識がない、または希薄である。 ●物理的距離による要因 <ul style="list-style-type: none"> ・遠方に居住、施設入所等により、空家の管理、除却等の実施が困難である。 ●経済的要因 <ul style="list-style-type: none"> ・改修、除却等費用負担ができない。 ・放置していても、敷地の住宅用地特例が継続され、税負担が少なく済む。 ●所有者の情報・知識不足 <ul style="list-style-type: none"> ・空家の活用方法や相談先がわからない。 ・村が実施する空き家バンクや支援制度を知らない。 ●法的制限等 <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の立地制限により、除却すれば建て替えの権利が消滅する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○管理責任に関する所有者等への啓発 ○所有者等に対する行政指導・法的措置等 ○適正な管理に対する支援 ○跡地利用の誘導・促進
全て	<ul style="list-style-type: none"> ●権利関係の錯綜等 <ul style="list-style-type: none"> ・数次の法定相続が発生した経緯を持つことにより、所有者が多数存在し意思決定が困難である。 ・同様の理由等により、所有者または所有者の所在が特定できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者等へ事前の意識啓発 ○所有者等の特定
	空家等が発生する要因＜マクロ的要因＞	
全て	<ul style="list-style-type: none"> ●需要と供給のアンバランス <ul style="list-style-type: none"> ・住宅供給量が住宅需要量を上回っている。 ・需要と供給のミスマッチ(価額・家賃、老朽化、駐車場等)が発生している。 ●住宅所有者の高齢化・単身世帯化 <ul style="list-style-type: none"> ・居住する高齢者の入院、福祉施設への転居、死亡等が発生の要因となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○移住・定住の促進による需要の喚起



対策の具体的施策は、以下の項目に分けて検討します。

<具体的な対策>

4-2 発生・増加の予防	4-3 利活用・流通の促進	4-4 適正管理の促進、危険性等の除去
<ul style="list-style-type: none"> ○ 意識啓発と情報発信 ○ 空家相談会の開催等 ○ 空家等の早期把握・対応 ○ 住宅ファイル制度の啓発・普及 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家バンク・産業活性化バンク ○ 地域活性化をさせる利活用 ○ 跡地の利活用 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 適正管理に対する意識啓発・支援 ○ 行政指導による危険性等の除去 ○ 特定空家等に対する措置 <p style="text-align: right;">等</p>

対策推進体制の構築	
5-1 行政における推進体制の整備	5-2 官民・地域との協働の推進
<ul style="list-style-type: none"> ○ 相談窓口の充実 ○ 庁内及び関係機関との連携体制の強化 ○ 空家等対策協議会の設置・運営 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 幅広い協働体制づくり ○ 地域住民との協働体制づくり <p style="text-align: right;">等</p>

4-2 空家等の発生・増加の予防

〔基本的な考え方〕

- 空家等となり放置されると急速に老朽化が進行し、様々な問題が生じます。また、事前に建物や土地の権利関係が整理されていないと、空家等の活用や処分による問題解決の困難が増加します。そのため、自らの建築物等について居住中・使用中の段階から維持管理を適切に行い、権利関係の整理を事前に行い、さらには空家等となる際にはその利活用を図るなど、所有者等の意識啓発を進めます。
- 移住・定住促進の施策により需要の掘り起こしを行うとともに、空家等の早期発見・早期対応の仕組みを確立します。

〔これまでの取り組み〕

- ① 様々な媒体・機会を通じた意識啓発
 - ・ 村広報紙での特集、村ホームページで空き家バンクや支援制度の掲載、納税通知へ空き家バンク制度等のチラシ同封
 - ・ 全国移住ナビ掲載による情報発信、奥大和移住・定住連携協議会による啓発活動
 - ・ 総代会での空き家バンク活用等の依頼（空き家バンク制度利用の周知、空家発生時の通報、移住者の大字受け入れ等）
- ② 空家相談会の開催
 - ・ NPO「空き家コンシェルジュ」、他市町村と連携した開催
- ③ 空家等の早期把握と対応
 - ・ 平成 20 年度 独自調査による空家の把握→平成 21 年度空き家バンク制度の創設
 - ・ 平成 26 年度 空家現地調査と大字総代との連携
 - ・ 平成 27 年度 空家等実態調査の実施
(悉皆現地調査、所有者アンケート、特定空家等候補調査、データベースの整備)
- ④ 子育て世代の移住・定住促進のための特色ある施策展開
 - ・ 地域で助け合いながら子育ての応援をする「ファミサポ明日香」など、教育・医療における総合的な子育て支援施策の展開
 - ・ 子育て世帯に係る新築等助成金（100 万円／世帯）

■具体的な対策

(1) 様々な媒体・機会を通じた意識啓発 <充実・強化>

空家等についての問題意識を広く住民・地域の間で共有することが必要です。なかでも空家所有者等に対して、空家等が放置されることによる近隣への迷惑、防災や防犯等の観点から住環境に与える悪影響、倒壊・飛散により損害賠償に発展するおそれなど、空家等に関する問題意識を高めることが管理不全の空家等の発生抑制に繋がります。

- 様々な媒体・機会を通じた意識啓発を、関係部局、地域等と連携し、充実・強化します。

- 系統的な空家問題や空家対策・支援に関するチラシやパンフレット等の作成を行い活用します。
- 移住の促進のため、全国移住ナビや奥大和移住・定住連携協議会による情報発信・啓発活動などを継続します。また、子育て世代の移住・定住促進のための特色ある施策に関する情報発信を強化します。

(2) 空家相談会の開催等 <充実・強化>

住民の空家等に関する各種相談に応じる場として NPO・他市町村と連携した空家相談会を開催していますが、気軽にいつでも、また、専門的な内容も含め相談できるような環境の整備が必要です。

- 役場窓口での空家相談体制を強化するとともに、集落支援員等による訪問啓発、相談活動にも取り組みます。
- 行政、地域、専門家、事業者、NPO 等が連携したネットワークづくりなど、総合的なコンサルティングが行えるような体制づくりを検討します。

(3) 空家等の早期把握と対応 <充実・強化>

空家等は、放置され老朽化が進むほど修繕や除却等に要するコストが増大します。また、年数の経過により所有者等の把握も困難になることから、問題が深刻化する前の空家の早期発見・早期対応が可能となる仕組みづくりが重要です。

- 大字総代等地域との連携を強化し、新たな空家の発生や老朽化の進行等を把握し、早期の対応に取り組みます。
- パトロール・集落支援員の活動の強化や住民課・産業づくり課・健康づくり課の業務との連携の強化などにより、空家等の発生や問題化の早期把握と早期対応に取り組みます。
- 空家等実態調査による成果をデータベースとし、関係課での空家等情報の共有化を図るとともに、新たな空家情報についてはデータベースに反映させて、その後の問題の早期発見・的確な対策が可能となるような仕組みづくりを行います。

(4) 住宅ファイル制度の啓発・普及<新規>

- 国土交通省が中心となって進めている中古住宅の市場整備のための仕組みづくりである「住宅ファイル制度」※¹ の啓発・普及を関係団体と連携して行い、空家の中古住宅としての流通促進に繋げていきます。

※1) 住宅ファイル制度

建物診断やシロアリ検査の報告書を基に中古住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を専門家が示す統一的な仕組み。既存(中古)住宅の取引の円滑化に資する。(公社)奈良県不動産鑑定士協会等が参加する近畿不動産活性化協議会が推進。

4-3 空家等の利活用・流通の促進

〔基本的な考え方〕

- 空家等の増加は、地域コミュニティの活力低下に繋がります。空家等を地域の財産と位置づけ、住宅や店舗、工房、宿泊施設など様々な形で利活用を積極的に図ることにより、定住の促進や地域活性化に繋がります。
- 空家等所有者、居住希望者・事業希望者を繋ぐ「空き家バンク」、「産業活性化バンク」の充実・強化を図ります。
- 改修等費用助成・相談体制などの整備を行い、空家等所有者に対する働きかけを強めるとともに、古民家のリノベーションによる地域活性化施設整備のモデル的な取り組みを行います。

〔これまでの取り組み〕

- ① 明日香村空き家・土地情報バンク制度の運用（平成 21 年度創設）
- ② 様々な空き家バンク関連の支援制度の整備・充実
- ③ 明日香村地域産業活性化バンク制度の運用（平成 27 年度創設）
- ④ 集落支援員の配置
- ⑤ 古民家改修による地域活性化施設のモデル的な整備（空家対策総合支援事業）
古民家改修によるゲストハウス整備の支援（国交付金の活用等）
- ⑥ にぎわいの街特別用途地区（岡地区）導入による古民家利活用の受け皿整備

表 4-1. 明日香村での空家等関連の支援制度

空き家リフォーム工事補助金	利用者が空き家・土地情報バンクを利用し、明日香村へ移住するためにリフォームを行う場合に、上限 200 万円で工事経費の 1/2 を補助。工事施工業者は、村内に本店、営業所等を有する法人及び個人事業者とする。
空き家・土地情報バンク／地域産業活性化バンク登録奨励金	所有者が空き家バンク等に空家または土地を登録すると 3 万円を支給。
定住促進事業仲介補助金	空き家バンク等を利用して、空家等の売買・賃貸借の際に、宅地建物取引業者に仲介を依頼して行った場合の仲介業務の経費補助。（賃貸借）5 万円以内、（売買）10 万円以内、他に不動産取得の税金の補助もある。
古民家等再生基盤整備事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物を産業のために利用する場合。上限 200 万円で要した費用の 1/2 を補助。 ・建築基準法及び都市計画法にかかる手続きを行った場合は、要した費用の 1/2 を補助。（上限 50 万円）
茅葺屋根の葺替え助成	茅葺屋根の葺を替える場合に要した費用の 1/3 を助成。 （古都飛鳥保存財団）

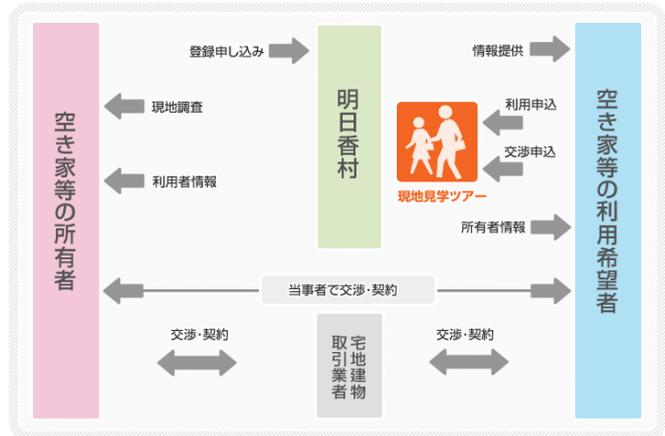
※ 空家を改築、増築等する場合、屋根、外壁、塀、生け垣の工事に係る経費の一部を助成するいわゆるデザイン助成制度が別途あります。

■具体的な対策

(1) 空き家バンク・産業活性化バンク <充実・強化>

<明日香村空き家バンクの現況>

村では、平成21年度から明日香村空き家バンクを設置し8年の実績があります。制度は二本立てになっており、定住希望者を対象とした「明日香村空き家・土地情報バンク制度（いわゆる空き家バンク）」と、平成27年度よりスタートした店舗・宿泊施設・サテライトオフィスなど商業を目的とする事業者を対象とした「明日香村地域産業活性化バンク制度（いわゆる産業活性化バンク）」があります。



現在の登録物件は住宅が11件、土地が2件です。また、利用希望者の登録は約250人（平成29年3月現在）で、これまでの累計では、登録物件は62件、利用者登録は延べ333組となっており、そのうち37件が成約しています。

<空き家バンクの課題>

県内でも早くから始め、これまでの空家等対策の柱であった空き家バンク制度の課題を整理します。

1) 利用希望者数に比べ、圧倒的に空き家バンク登録件数が少ない

① 所有者等の意識等

- ・家財道具の整理が簡単にできない。
(仏壇が存置されている。また、正月などに親族が集まる時がある。)
- ・経済的な余裕があるため必要性がない。
- ・老朽化により固定資産税額も低く、住宅用地として評価額も低い。さらに、明日香法の減額がある。
- ・先祖代々の財産であるため売却や賃貸には抵抗感があり、また世間体が気になる。
- ・老朽化が進み利用が難しい物件であるため、登録することには気が引ける。

② 権利関係が整理できない。相続ができない、できていない。

③ バンク制度の周知が不十分である。

- ・所有者意向調査でも、38%が制度の存在を知らない状況がある。

2) 登録しても、交渉成立が容易でない

- ・水回り、雨漏りなど改修に高額な費用が必要である。
(村の支援制度も充実強化を図ってきたが、必ずしも十分でない。)
- ・急いで処分する必要性が低いため、相場より高い価格設定等となる傾向がある。
- ・駐車場がない、下水道未整備など利用登録者のニーズと条件が合わない。

- ・利用登録者にとって、価格が「応相談」では検討しづらい。
- ・リフォームに必要な概算額や法律・税等の専門的な事項も簡単には示せない。

3) 地域産業活性化バンクでは、マッチングに限界がある

- ・駐車場が確保できないなど事業者のニーズと条件が合わない。
- ・明日香にふさわしい、また必要と考えられる業種業態（村の誘致戦略は必ずしも明確ではないが）の事業者誘致について、それら誘致のノウハウ不足等に加え、バンク制度ではマッチングに公平性の確保が求められるという限界がある。

<空き家バンク・産業活性化バンクの充実・強化>

移住・定住の希望者や進出を希望する民間事業者にとっては、「明日香」の名前は、歴史・文化財・景観での知名度などによって地域イメージとしては一級の全国ブランドと言えます。そのため、空き家バンクへの利用希望者も多い状況ですが、そのせっきくの村の優位性が活かしきれていません。空家所有者等、空家利用希望者双方にとって、「空き家バンク」及び「産業活性化バンク」がさらに魅力的な制度になるよう充実・強化を行います。

1) ホームページ等を魅力的なものとして発信

- ホームページを民間の住宅情報サイトのように使いやすくするなど様々な工夫をします。（支援制度をわかりやすくする。金額をわかりやすく表示する。周辺環境等の売りを強くアピールする。移住者の体験記を掲載する等）
- 国土交通省は平成 29 年度から、各地の自治体が別々に運用している「空き家バンク」の情報を集約した全国版サイトを立上げる予定であり、その活用を図ります。

2) 空家所有者等の意識啓発や登録の条件整備を行い、バンク登録を促進

- 空家所有者等に対し、空家等は個人の財産としてだけでなく地域の財産でもあるため、大字総代等地域との連携を強化し、また集落支援員等の活動を強化し、空き家バンク等登録への意識啓発や働きかけを強めます。
- 空家所有者等の心配を解消するために、空き家バンク等制度活用の様々な実例や所有者の評価・感想などを示したり、「定期借家契約」や「借主負担 DIY 型」賃貸方式などの制度紹介などを行います。
- 空き家バンク関連の支援制度は、他市町村に決してひけをとらない充実をこの間行ってきましたが、さらにその対象や額において必要が生じた場合は支援制度の見直し・強化を検討します。

3) 行政、地域、建築・不動産・流通・インフラ事業者等の専門家や事業者が連携し、きめ細かなサポートを可能とする仕組みの構築

従来、行政は法律上の制約や仲介責任があるため物件紹介にとどまり、交渉についてはサポートが限界でした。具体的な交渉を当事者同士で行うことや改修計画・費用の見積もり、ガス等インフラの確保などの実務が、空家所有者等、利用希望者双方の負担となっている面があります。

- 登録物件の成約を実現するため、行政、地域、建築・不動産・流通・インフラ事業者等の専門家や事業者が連携し、きめ細かなサポートを可能とするネットワークづくりを検討します。
- 流動化を促進するため、価格設定の高い物件に対して、役場から参考価格を提示することを検討し、適正な価格の物件を提供できるようにします。
- 近年の移住者を訪問し、実際の改修例におけるビフォーアフターやD I Yによる経費の削減方法、移住や開業の体験談などの情報を収集し、行政担当者における蓄積を図るとともに、利用希望者等に対するサポート資料として活用します。

(2) 地域を活性化させる利活用 <充実・強化>

空家等の増加は、地域コミュニティの活力低下に繋がります。空家等を地域の財産と位置づけ、明日香村の歴史的風土・歴史的資源を活用した観光まちづくりの推進など、空家等の様々な利活用を積極的に図ることにより、移住・定住の促進や地域活性化に繋がります。

1) 空家等をリノベーションしたモデル事業の推進

- 国の空き家対策総合支援事業を利用して、無償で家屋提供された空家を村が改修し、サテライトオフィスなど新しい働く場や交流・観光の場を確保し、空家をリノベーションしたモデル事業として発信していきます。
- 空家をリノベーションして民間で取り組まれてきた飲食店や宿泊施設・ゲストハウスなどの先進的な取り組みを情報発信します。

2) 歴史的価値のある空家等の利活用の推進

明日香村では、古い時代の空家等も14件残っています(江戸時代3件、明治時代6件、大正時代5件:所有者意向調査結果)。これらは村の歴史的な景観を構成する貴重な建築物であり、その利活用の推進は、歴史的風土の創造的な活用をわかりやすく体現するものといえます。

- 所有者等の意向に十分配慮しつつ、転用する用途や利用者の確保など空家等利活用の計画実現について、地域や専門家・事業者と連携して支援を進めます。
- サブリース方式で古民家等の管理とエリアマネジメントを行う中間事業者など、民間事業者を中心とした地域の観光まちづくりの取り組みとの連携・協力を進めます。

3) 大字・地域の活性化施設としての利活用の推進

- 大字・地域コミュニティの向上のために、大字・地域の生活拠点(集会所、移動販売拠点など)、地域の高齢者向けのコミュニティ施設、移住希望者等のお試し体験施設などの空家等の利活用も考えられます。大字・地域自身が「地域資源」として利活用するような発想と地道な取り組みを支援します。

(3) 跡地の利活用 <新規>

管理不全状態が進行し、利活用が困難な空家等は、速やかに除却を行うことが必要です。しかし、空家等の除却だけが進行すると、増加した空き地が管理不全状態となれば周辺の生活環境の悪化につながります。そのため、跡地の適正な管理を誘導するとともに跡地の利活用も促進する必要があります。

- 跡地がポケットパーク、防災拠点など地域活性化のために供されるものは、空家等の除却等に要する費用について助成します。(空き家再生等推進事業等)
- 都市計画法に基づく市街化調整区域の立地制限により、除却後の建築物の新築には一定の制限があり、管理不全状態の空家等の除却が進まない要因の一つとなっているため、その制限の緩和等について要望を検討します。
- 大字・地域による駐車場、車の待避スペースなどの跡地活用の計画があり、土地所有者から土地の無償提供がなされ、大字が跡地を管理・運営する場合などの除却費用及び跡地整備費用の支援などについて、古都保存法の規定等にも照らしながら、今後検討していきます。
- 農作物の集荷スペース等としての利用を検討します。

4-4 空家等の適正管理の促進、危険性等の除去（特定空家等）

〔基本的な考え方〕

- 空家等の適切な管理は、所有者等の責務であることを基本とします。その上で、大字・地域、NPO 等や事業者と連携しながら、そのために必要な意識啓発や支援を行います。
- 管理不全状態が著しい空家等に対して継続的な行政指導を行うとともに、危険性の除去等その状態の解消ができない場合は、国土交通省のガイドラインに基づいて、特定空家等の認定を行います。また、特定空家等に対する除却支援制度の導入を検討します。
- 特定空家等に認定されたものについては、その管理状態の程度に応じて、管理不全状態の更なる悪化を招かないよう、またその状態が解消できるように、所有者等に対して助言及び指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

〔これまでの取り組み〕

- ① 空家の日常的な維持管理のために、所有者等に NPO 等を紹介
- ② 危険な空家等の所有者等に対する意識啓発・行政指導
- ③ 明日香村景観計画・大字景観計画に空家等対策を地域の課題として位置づけ
(大字・地域も樹木の繁茂等に対して自主的な維持管理を協力して実施)
- ④ 空家等実態調査を実施(平成 27 年度)し、特定空家等候補の選定と検討
(特定空家等候補の所有者に対して適切な管理を促す文書を送付)

■具体的な対策

(1) 所有者等の管理責任に係る意識啓発と適正管理に対する支援<充実・強化>

空家が放置される要因として、所有者等の管理責任に関する認識の低さがあると考えられるため、空家特措法の制定や固定資産税等の住宅用地特例の見直しも踏まえ、改めて所有者等に管理責任があることを認識いただくとともに、適正な管理を促進するために必要な支援を行います。

- 所有者等に対し、空家等が放置されることによる近隣への迷惑、防災や防犯等の観点から住環境に与える悪影響、倒壊・飛散により損害賠償に発展するおそれがあることなど、管理責任に係る意識啓発を様々な媒体・機会を通じて行います。
- 所有者等が遠方に居住、施設に入所、相談先がわからない等の状況に関する事情に対して、所有者等に代わってNPO・事業者が空家を管理するサービスを紹介するなど、適正管理を支援します。

(2) 管理不全状態にある空家等に対する行政指導 <強化>

- 空家等実態調査によって著しい管理不全状態のおそれがあるとされた特定空家等候補やパトロール・通報等により認知した著しい管理不全状態にある空家所有者等に対し、まずは行政指導（相談等の支援を含む。）を粘り強く行い、管理不全状態の解消を図ります。

(3) 空家特措法に基づく特定空家等に対する措置の実施 <新規>

- 著しい管理不全状態にあり行政指導によってその危険性等の除去が見込めない空家等に対しては、特定空家等の認定を行い空家特措法に基づく必要な措置を実施します。
- 国の補助金を活用し、特定空家等の除却に関しての支援制度の導入を検討します。（空き家対策総合支援事業）

1) 空家特措法の規定

【特定空家等の定義】（法第2条第2項）

以下の状態にあると認められる空家等とされています。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

【特定空家等に対する措置】（法第14条）

村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための措置について、助言又は勧告、命令、さらには行政代執行を行うことができるとされています。

2) 特定空家等の判断基準

明日香村における特定空家等の判断基準は、空家特措法第14条第14項の規定に基づき国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」とします。

表4-2. 特定空家等の物的状態

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要	
〔別紙1〕そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	〔別紙2〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>等</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>等</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>等</p> <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している <p>等</p>	<p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	〔別紙4〕その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 <p>等</p> <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 <p>等</p>	<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 <p>等</p> <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 <p>等</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 <p>等</p>

【その他留意すべき事項】

○ 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれの有無

特定空家等が現にもたらしている、または将来予見される悪影響として、周辺の建築物や通行人等に対し被害を与える状況にあるか否か等について、当該空家等の立地環境等地域の特性を踏まえて総合的に判断することとします。

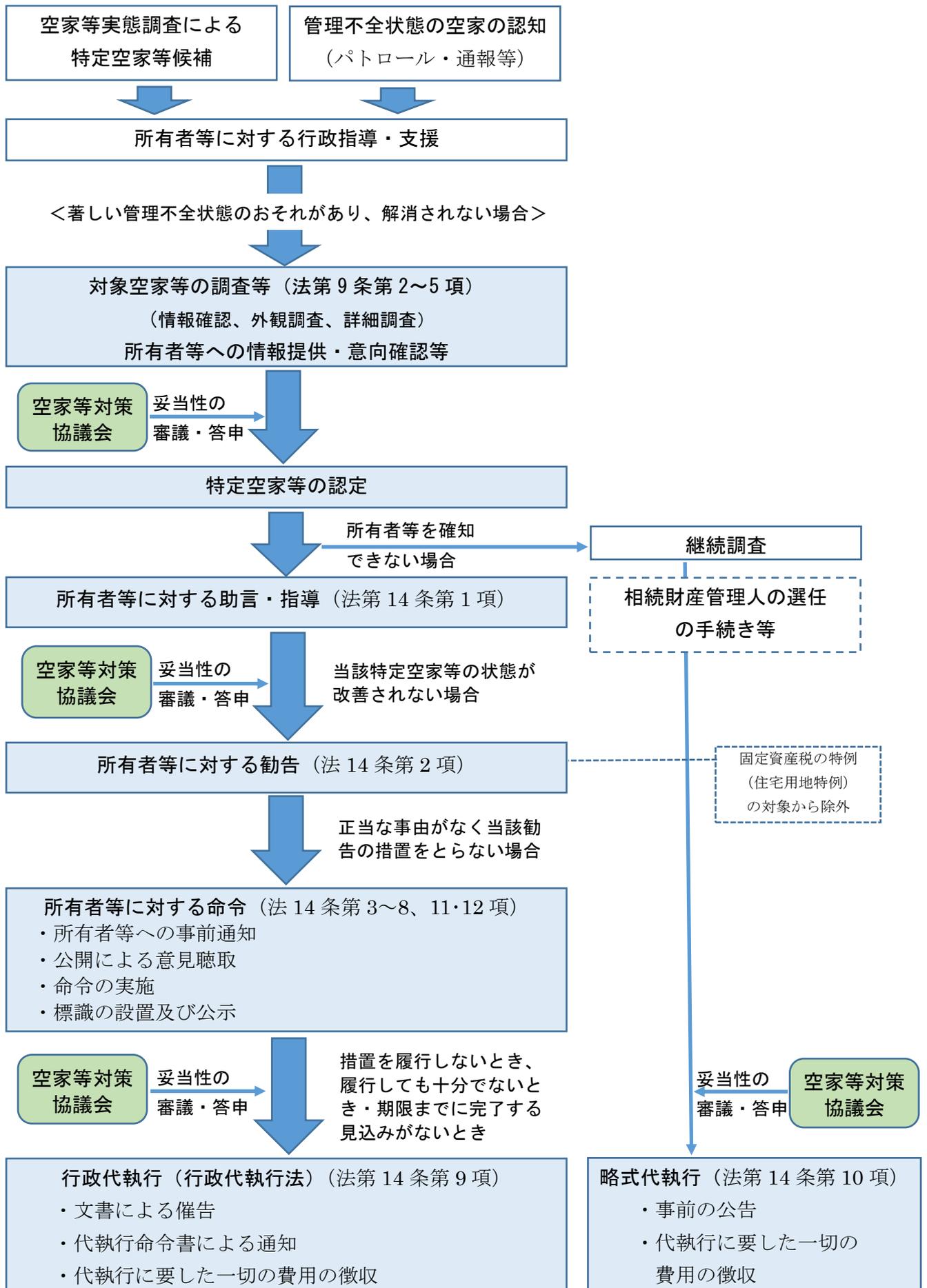
○ 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等が現にもたらしている、または将来予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等に及ぶと判断された場合においても、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等について、地域の実情に応じて悪影響の程度や危険等の切迫性を総合的に判断することとします。

3) 特定空家等に対する措置に関する空家等対策協議会の意見聴取

村長が行う特定空家等の認定及びそれらに対する勧告、行政代執行等の措置は、所有者等の財産権に関わるものであることに留意して、上記の判断基準に基づいて総合的に判断されるべきものであるため、地域住民、村議会議員及び法務、不動産、建築の学識経験者等により構成される明日香村空家等対策協議会の意見を聞いて行うものとします。

4) 特定空家等に対する措置の具体的な手続き〈図4-2〉



5) 空家特措法以外の法令に基づく諸制度との連携

適切な管理が行われていない空家等に対しては空家特措法による対応以外に、建築基準法、消防法、道路法など他の法令・制度による対応が可能な場合があります。

措置の対象となる空家等の物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を踏まえて、必要な場合は各法令に基づく措置の適用や連携について所管する機関と密接な連絡調整を行います。

【建築基準法による勧告・命令（同法第9条、第10条）】

- ・特定行政庁は、著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害な既存不適確建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、使用禁止等を命令できる。
- ・特定行政庁は、違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止等を命令できる。
- ・いずれも命じられた措置を履行しないとき等は、特定行政庁は代執行できる。

【消防法による命令（同法第3条、第5条）】

- ・消防長等は、屋内外において火災の予防上危険と認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命ずることができる。
- また、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修・移転・除去等を命ずることができる。
- ・消防長等は、命じられた措置を履行しないとき等は代執行できる。

【道路法による命令（同法第43条、第44条、第71条）】

- ・何人も道路に関し、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他交通に支障を及ぼすおそれのある等の行為をしてはならず、道路管理者は道路に存する工作物その他の物件の除却等を命ずることができる。
- ・道路管理者は、道路の交通に及ぼすべき危険を防止する等のため指定した沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。
- ・道路管理者は、命じられた措置を講じないとき等は代執行できる。

5章 空家等対策の推進体制

空家等は個人の財産であると同時に地域の財産です。空家等対策を所有者等だけの問題として捉えるのではなく、地域のまちづくり・明日香村のむらづくりの上での課題として捉え、行政だけでなく、所有者、近隣住民、事業者・NPO、大字・地域等が互いに連携・協働した空家等対策の推進体制を構築します。

5-1 行政における推進体制の整備

〔これまでの取り組み〕

- ① 空家等相談窓口の一本化（総合政策課）
- ② 集落支援員の配置

■具体的な対策

（1）相談窓口等の充実 <充実・強化>

空家等に関する相談等は、所有者、近隣住民、地域コミュニティの空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情・相談から、移住希望者や民間事業者等の異なる立場の人々による今後の利活用に関するものまで幅広い内容が考えられます。

同時に、相談内容は、権利・相続問題など専門的な知識が必要な分野や改修設計・積算、契約手続きなど技術的・実務的な知識が必要な分野など多種多様な分野にわたります。

また、大字・地域の状況を把握し、地域の状況に応じて、まちづくりに活かしていくような相談や支援が必要です。

- 空き家バンク等の充実強化の取り組みと併せて相談窓口の充実・強化においても、行政、地域、建築・不動産・流通・インフラ事業者等の専門家や事業者が連携し、きめ細かなサポートを可能とするネットワークづくりを検討します。
- 地域を訪れ、空家所有者等の相談や空き家バンク登録への働きかけなど、きめ細かく対応する集落支援員等の活動を強化します。

（2）庁内及び関係機関との連携体制の強化 <充実・強化>

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、関係部局が情報を共有し、相互に連携して空家等対策に対応できる体制を整備します。

- 空家等対策協議会の下に、庁内関係課で構成する「空き家等対策庁内推進会議」を設置します。

表 5 - 1. 空家等対策庁内推進会議の構成と主な役割

担当部局	役割分担
総合政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 村民等への相談窓口、意識啓発 ・ 空家等データベースの管理 ・ 空家等対策協議会の運営 ・ 空き家バンク、産業活性化バンクの運営 ・ 空家等の利活用に関すること ・ 跡地利用に関すること ・ 特定空家等の措置に関すること
産業づくり課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 産業活性化バンクの運営 ・ 空家等の産業利用に関すること ・ 跡地の産業利用に関すること
健康づくり課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介護保険業務等に関わる空家等問題に関すること
住民課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者等の住民票情報に関すること ・ 固定資産税に関すること

- 空家等の所有者等に関する情報把握の手段である不動産登記情報を保有する法務局、電気・ガス等の使用状態情報を保有する供給事業者等と連携を行います。
また、適切な管理が行われていない空家等に対しては、建築基準法、消防法、道路法など他の法令・制度を所管する関係機関と必要に応じ連携を図ります。

(3) 明日香村空家等対策協議会の設置・運営 <新規>

- 空家等に関する問題の解決には、地域の状況・ニーズを的確に汲み取ることや、専門性、公平性を高める必要があることから、村長をはじめ、地域住民、村議会議員及び法務、不動産、建築の学識経験者等により構成される「明日香村空家等対策協議会」を設置し、常に連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

【明日香村空家等対策協議会の主な取り組み】

- ・ 空家等対策計画の作成及び変更
- ・ 特定空家等の認定に関する諮問に対し、審議・調査し意見を答申
- ・ 特定空家等に対する措置等に関する諮問に対し、審議・調査し意見を答申

(4) 全国空き家対策推進協議会への参加 <新規>

- 空き家問題に係る情報の交換・共有を行い、民間事業者や法務、不動産等の専門家等と連携し、対応策の協議・検討、及び実践的な空家等対策について政策提言等を行うため、全国的な組織として設立された「全国空き家対策推進協議会」に参加します。

【全国空き家対策推進協議会の主な取り組み】

- ・ 空家等対策に関する情報の交換と共有
- ・ 共通する具体的課題等について専門家と連携した対応方策の協議・検討
- ・ 実践的な空家等対策についての政策提言
- ・ 蓄積した空家等対策のノウハウ等の周知・普及

5-2 官民・地域との協働の推進

〔これまでの取り組み〕

- ① 総代会や大字総代を通じた空き家バンク制度利用の周知、空家等の把握、移住者の大字受け入れ等に関する連携
- ② 空家問題を位置づけた大字景観計画の策定、「景観づくり協議会」の設立の支援
- ③ 空家相談会実施や空家等の管理サービス・改修計画作成の受託先としてNPOと連携

■具体的な対策

(1) 幅広い協働体制づくり <充実・強化>

- 空き家バンク等や相談窓口の充実・強化において、行政、地域、建築・不動産・流通・インフラ事業者等の専門家や事業者が連携し、空家所有者等や移住者・空家等の利活用を希望する人々に対するきめ細かなサポートを可能とするネットワークづくりを検討します。(再掲)
- 県と市町村で設置した奥大和移住・定住連携協議会や住宅ファイル制度の普及を進める関係団体との連携・協働等を推進・拡大します。
- 明日香村の歴史的風土を活かして多数の大学との地域連携協定があります。さらに連携を強めて、各大学が空家等を利用して大学のショールーム(学術展示)や学生のためのゲストハウスを作るなど、空家等を利活用した取り組みを働きかけます。また、建築系を専攻している学生による空き家改修カルテの作成(移住希望者に公開)や地域活性化を目的に大学と地域が連携して空き家改修を行う仕組みづくりなどを検討します。

(2) 地域住民等との協働体制づくり <充実・強化>

- 地域の状況と空家等や所有者等の状態を最もよく知り、最も空家の適正管理や利活用を望み、最も地域のまちづくりとして実現できるのが大字・地域です。集落支援員等による活動を強化するなどきめ細かな支援を行い、緊密な協働体制づくりを進めます。

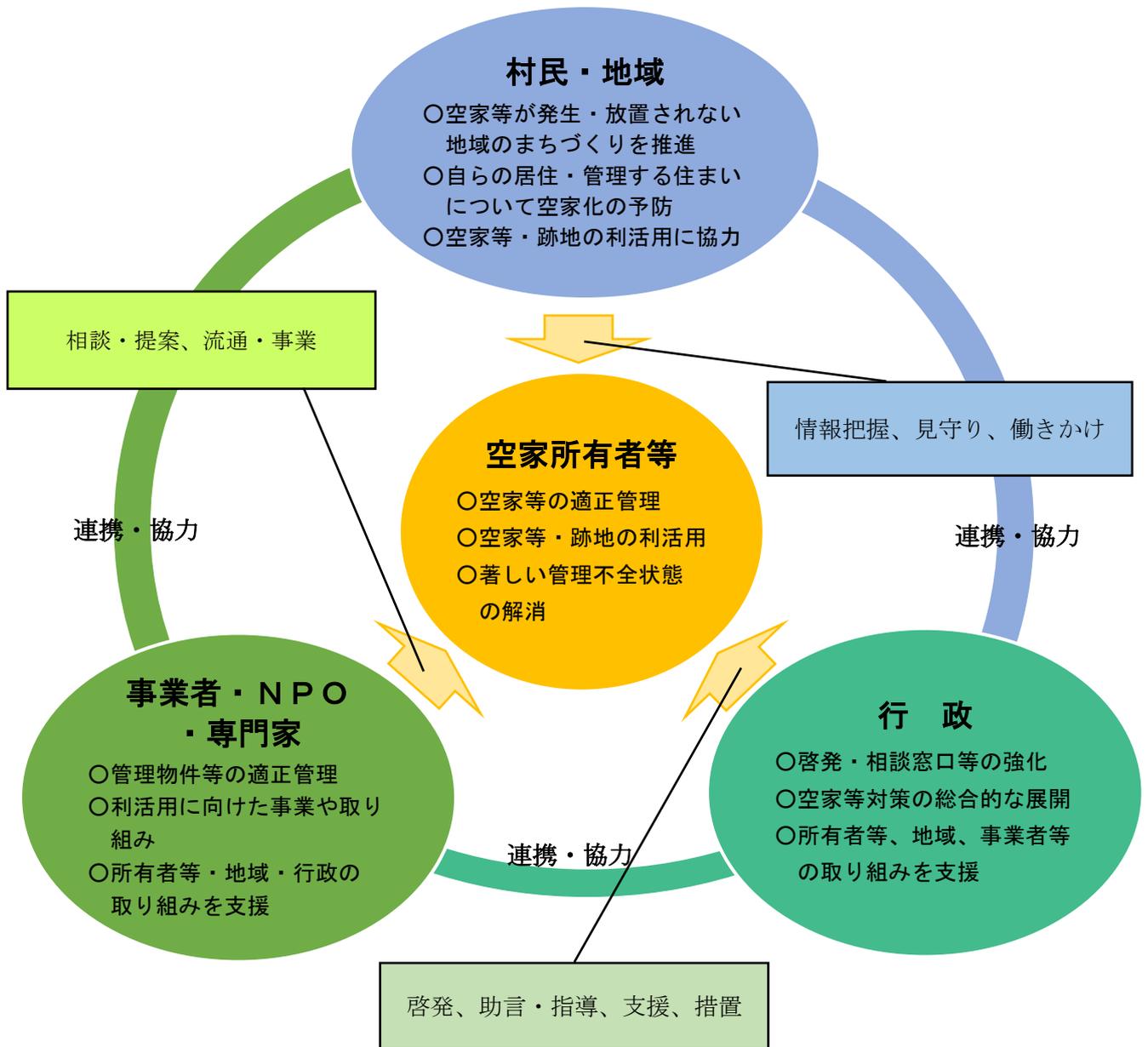
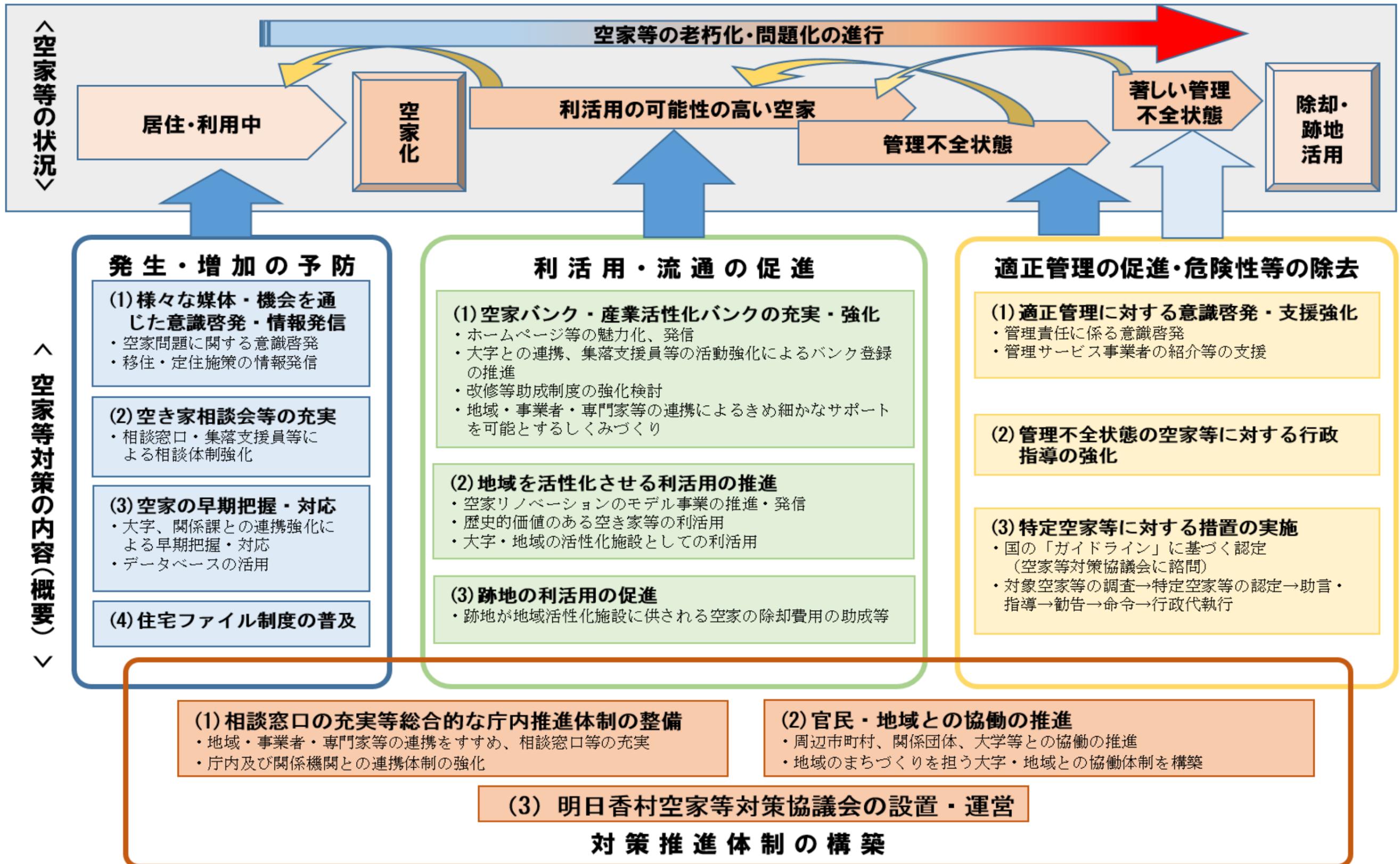


図5-1. 協働による推進イメージ

<参考> 空家等の発生・放置要因とこれまでの取り組み及び施策の方向性

		空家等が放置される要因<ミクロ的要因>	これまでの主な取り組み	具体的施策の方向性
利 活 用 の 可 能 性 が 高 い 空 家 等		<ul style="list-style-type: none"> ●所有者の意識 <ul style="list-style-type: none"> ・貸したい、売りたいと思わない。(先祖からの家を守り継ぎたい、特に困っていない、物置として利用、仏壇がある等) ・貸したら返ってこない、知らない人に貸したくない、近所に対して体裁が悪い等の理由から、貸すことに抵抗がある。 ●経済的要因 <ul style="list-style-type: none"> ・活用、流通に必要な改修費用が負担できない。 ・住宅以外の用途の利活用は、敷地の住宅用地特例が解除され、税負担が増大する。 ●所有者の情報・知識不足 <ul style="list-style-type: none"> ・空家の活用方法や相談先がわからない。 ・村が実施する空き家バンクや支援制度を知らない。 ●法的制限等 <ul style="list-style-type: none"> ・建基法上の接道要件や敷地規模の制約などにより、空家の建て替え、大規模修繕等が困難になる場合がある。 ・市街化調整区域の立地制限、一低層地域の用途地域制限などにより利活用が制約され、時間・費用がかかる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○利活用・流通の促進に向けた所有者への働きかけ <ul style="list-style-type: none"> ①様々な媒体や機会を通じた意識啓発 <ul style="list-style-type: none"> ・村広報紙での特集、村ホームページで空き家バンクや支援制度の掲載、納税通知への同封 ・総代会での依頼・連携(空き家バンク制度利用の周知、空家発生時の通報、移住者の大字受け入れ等) ②空家等の早期把握と対応 <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年度 独自調査による空家の把握→空家バンク制度の創設 ・平成26年度 空家現地調査と大字総代との連携 ・平成27年度 空家等実態調査の実施(悉皆現地調査、所有者アンケート、特定空家候補調査、データベースの整備) ③明日香村空き家バンク制度の運用(平成21年度創設) ④明日香村地域産業活性化バンク制度の運用(平成27年度創設) ⑤空き家のリノベーションによる地域活性化施設整備 <ul style="list-style-type: none"> ・古民家改修による地域活性化施設のモデル的な整備(空き家対策総合支援事業) ・古民家改修によるゲストハウス整備の支援(国交付金の活用等) ○改修等費用に対する助成等 <ul style="list-style-type: none"> ①様々な空き家バンク関連の支援制度の整備・充実 ○総合的なコンサルティング体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> ①空家等相談会の開催 <ul style="list-style-type: none"> ・NPO「空き家コンシェルジュ」、他市町村と連携した開催 ②集落支援員の配置 ○規制緩和等による受け皿整備 <ul style="list-style-type: none"> ①にぎわいの街特別用途地区(岡地区)導入による古民家活用の受け皿整備 	<ul style="list-style-type: none"> ●利活用・流通の促進 <ul style="list-style-type: none"> ○空き家バンク・産業活性化バンクの充実・強化 ○改修等助成制度の強化 ○空家リノベーションのモデル事業・利活用の推進 ○跡地の利活用の促進 等 ●適正管理の促進、危険性等の除去 <ul style="list-style-type: none"> ○適正管理に対する意識啓発・支援の強化 ○行政指導による危険性等の除去 ○特定空家等の措置 等
	利 活 用 可 能 性 が 低 い 空 家 等	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者の意識 <ul style="list-style-type: none"> ・管理責任があるという認識がない、または希薄である。 ●物理的距離による要因 <ul style="list-style-type: none"> ・遠方に居住、施設入所等により、空家の管理、除却等の実施が困難である。 ●経済的要因 <ul style="list-style-type: none"> ・改修、除却等費用負担ができない。 ・放置していても、敷地の住宅用地特例が継続され、税負担が少なくて済む。 ●所有者の情報・知識不足 <ul style="list-style-type: none"> ・空家の活用方法や相談先がわからない。 ・村が実施する空き家バンクや支援制度を知らない ●法的制限等 <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の立地制限により、除却すれば建て替えの権利が消滅する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○管理責任に関する所有者等への啓発 <ul style="list-style-type: none"> ①明日香村景観計画・大字景観計画に空家対策を地域の課題として位置づけ(大字・地域も樹木の繁茂等に対して自主的な維持管理を協力して実施) ○所有者等に対する行政指導・法的措置等 <ul style="list-style-type: none"> ①危険空家等の所有者等に対する意識啓発・行政指導 ②空家等実態調査を実施(平成28年度)し、特定空家等候補の選定と検討 ○適正な管理に対する支援 <ul style="list-style-type: none"> ①空家の日常的な維持管理のために、所有者等にNPO等を紹介 ○跡地利用の誘導・促進 <ul style="list-style-type: none"> ①市街化調整区域における立地基準緩和の県への要望 	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家の発生・増加の予防 <ul style="list-style-type: none"> ○意識啓発と情報発信、空き家相談会等の充実 ○空家の早期把握・対応 ○住宅ファイル制度の普及 等
	全 て	<ul style="list-style-type: none"> ●権利関係の錯綜等 <ul style="list-style-type: none"> ・数次の法定相続が発生した経緯を持つことにより、所有者が多数存在し意思決定が困難である。 ・同様の理由等により、所有者または所有者の所在が特定できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者等へ事前の意識啓発 ○所有者等の特定 	
		空家等が発生する要因<マクロ的要因>		
全 て		<ul style="list-style-type: none"> ●需要と供給のアンバランス <ul style="list-style-type: none"> ・住宅供給量が住宅需要を上回っている。 ・需要と供給のミスマッチ(価額・家賃、老朽化、駐車場等)が発生している。 ●住宅所有者の高齢化・単身世帯化 <ul style="list-style-type: none"> ・居住する高齢者の入院、福祉施設への転居、死亡等が発生の要因となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○移住・定住の促進による需要の喚起 <ul style="list-style-type: none"> ①全国移住ナビ掲載による情報発信 ②県が組織する奥大和移住・定住連携協議会による啓発活動 ③子育て世代の移住・定住促進のための特色ある施策展開(教育、医療、住宅新築等) 	<ul style="list-style-type: none"> ●対策推進体制の構築 <ul style="list-style-type: none"> ○相談窓口の充実等総合的な庁内推進体制の整備 ○官民・地域との協働の推進 ○空家等対策協議会の設置 等

＜参考2＞ 空家等対策の全体像(概要)



資料編

（目次）

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	46
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省）	51
3. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 （ガイドライン）の概要（国土交通省）	52
4. 明日香村空家等実態調査（平成 27 年度実施）の調査票	53
5. 明日香村空き家バンク・産業活性化バンクの概要	59
6. 国の補助制度等	62
7. 特定空家等に対する措置の実績と事例（国土交通省）	63
8. 住宅ファイル制度	64
9. 「借主負担 D I Y 型」賃貸方式	65
10. 空家問題の背景・要因についての資料	66

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な

証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(総務・国土交通・内閣総理大臣署名)

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年法律第 127 号) の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要 (1 条)

参考：現在、空家は全国約 820 万戸 (平成 25 年)、401 の自治体が空家条例を制定 (平成 26 年 10 月)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地 (立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2 条 1 項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 にある空家等をいう。(2 条 2 項)

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定 (5 条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定 (6 条)・協議会を設置 (7 条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助 (8 条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査 (9 条)
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用 (10 条) 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力 (11 条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13 条)

特定空家等に対する措置 (※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14 条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う (15 条 1 項)。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う (15 条 2 項)。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日 (※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日)

【参考資料 03】

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の概要

（平成 25 年 5 月 国土交通省）

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体の事案に対する措置の検討</p> <p>(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2) 行政関与の要否の判断</p> <p>(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <p>(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 <p>(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か</p> <p>(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1) 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 <p>(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されている場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1) 特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2) 措置の内容等の検討</p> <p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1) 勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1) 所有者等への事前の通知</p> <p>(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3) 公開による意見の聴取</p> <p>(4) 命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 <p>(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件</p> <p>(3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示</p> <p>(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6) 費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合</p> <p>(1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 <p>(2) 事前の公告</p> <p>(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4) 費用の徴収</p> <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 	

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

<p>〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 建築物の著しい傾斜 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 	<p>〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
<p>〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 	<p>〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

【参考資料 04】 明日香村空家等実態調査（平成 27 年度実施）の調査票

4-1. 外観調査票

現地調査票										
1 基本情報項目										
①	整理番号	No.	1	調査年月日	2016/2/16	調査員	(株)かんこう	永野		
②	所在地	明日香村 大字 ○○								
③	所有者名	氏名	-			住所	-			
	(納税)管理者	氏名	-			住所	-			
④	家屋ID	No.	自治会15							
⑤	規模等	建築年	0	年						
		用途	住居							
		構造	木造							
		階層	2階建							
		建て方	戸建							
		駐車場	無し							
⑥	抽出根拠	自治会								
2 空家判定調査項目										
判定指標	外観	廃屋風								
	表札	有り	澤井 久生							
	雨戸	雨戸無し								
	郵便受け	溜まっていない								
	電気メーター	停止								
	ガスメーター	確認できない								
	売買表示	無し	-							-
	生活サイン	無し	-							
	その他	無し								
判定結果		空家								
3 老朽度判定調査項目										
保安	項目	判定	判定内容							
	建物	A	傾斜なし							
	屋根・軒	C	全体的に不陸、または破損あり							
	外壁	B	一部剥離、または破損あり							
	建築資材	A	問題なし							
	門・塀	A	問題なし							
	その他	A	問題なし							-
老朽度判定		C(危険)								
4 景観等影響度判定調査項目										
景観・衛生	項目	判定	判定内容							
	不燃物放置	B	一部放置あり	敷地内						
	可燃物・資材の散乱	A	問題なし	-						
	汚物等の臭気	A	問題なし							
	立木・雑草の繁茂	B	手入れなし							
	動物等の住みつき	A	問題なし							
	景観計画	A	問題なし							
外壁・開口部	B	一部破損、または開放している								
景観影響度判定		C(危険)								
5 その他コメント										
-										
判定基準										
A:各項目で全てAである										
B:各項目でAとBのみであり、Bが2件以下の場合										
A:各項目にCがある場合または、Bが3件以上の場合										

4-2. 内観調査票

室内+A1:AG46状況検査																		
住所	〇〇		所有者	〇〇		空き家バンク登録	済	調査日	2016年3月3日									
部屋 No.	和/洋	広さ (畳)	用途 (部屋名称)	検査項目										危険度確認項目				備考
				建具	天井	床	壁面	衛生			動物の 住みつき	臭い	その他	① 建築物の 傾斜	② 土台の 断面欠損	③ 基礎と 土台の ずれ	④ 柱、梁、 筋交の 破損	
								不燃物	可燃物	動物の 住みつき								
1	和	6	土間A	B	A	B	A	C	B	A	A	-	A	A	B	A	開閉不良、床クラック	
2	和	3	土間B	A	A	A	B	A	B	A	A	-	A	A	B	A	壁板外れ	
3	和	4.5	土間C	B	B	A	C	A	B	A	A	-	A	A	A	B	開閉不良、壁破損	
4	和	-	通路(外)	A	A	C	C	A	A	A	A	-	A	A	B	A	床クラック、土壁浮き、水路上	
5	和	4.5	物置A	A	A	C	C	C	C	A	A	-	A	B	B	A	敷居浮き、腐食、壁剥離.	
6	和	1	浴室	A	A	B	B	A	A	A	A	-	A	A	B	A	壁クラック	
7	和	0.5	便所A	C	A	B	B	A	A	A	A	-	A	A	B	A	開閉不可、壁クラック	
8	和	0.5	便所B	A	A	A	C	A	A	A	A	-	A	A	B	A	壁面クラック	
9	和	4.5	和4.5A	B	A	C	A	A	A	A	A	-	A	A	C	A	丁番緩み、床不陸	
10	和	4.5	和4.5B	A	A	C	A	C	C	A	A	-	A	A	C	A	床全体の不陸	
11	和	3	和3	A	A	C	A	B	A	A	A	-	A	A	C	A	床不陸、照明器具放置	
12	和	-	階段	A	A	A	B	A	A	A	A	-	A	A	A	B	壁クラック	
13	和	-	廊下	A	A	A	A	A	B	A	A	-	A	A	A	A	箱放置	
14	和	4	和4	B	A	C	A	B	B	A	A	-	A	A	C	A	引戸不良、床不陸、書籍放置	
15	和	8	和8	A	A	C	B	A	C	A	A	-	A	A	C	A	床不陸、壁クラック	
16	和	-	渡り廊下(外)	A	A	A	B	B	B	A	A	-	A	A	A	B	壁クラック	
17	和	6	物置B	A	A	A	B	A	C	A	A	-	A	A	A	B	壁クラック	
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
26																		
27																		
28																		
29																		
30																		
31																		
32																		
33																		
34																		
35																		
36																		
37																		
38																		
39																		
40																		
計	17室	A 問題なし		12	16	7	6	11	7	17	17	A 問題なし	17	16	5	13	基礎と土台のずれ 発生の可能性が高い	
		B 軽度の補修要		4	1	3	7	3	6	0	0	B 軽微	0	0	0	0		
		C 大幅な補修要		1	0	7	4	3	4	0	0	C 重大	0	0	0	0		
(総括)																		
構造が古く、土壁の風化やコンクリートクラック、床の不陸が多く確認される。また、水路上に存在するため夏場は虫の発生等も懸念され、現状のままの使用は困難と思われる。																		
水路上に立地しているため、基礎と土台のズレの発生の可能性が高い。																		

4-3. 所有者意向調査

空家に関するアンケート調査

1. 所有されている空家の概要について

問 1-1 空家は、いつごろ建ったものですか。

明治・大正・昭和・平成（ ）年頃

問 1-2 空家になったのは、いつ頃ですか。

明治・大正・昭和・平成（ ）年頃 または およそ（ ）年前

問 1-3 空家になったのはなぜですか。

1. 仕事などの都合で転居
2. ほかの場所に住居を新築や購入による転居
3. 病院や福祉施設への転居
4. 居住者の死亡のため
5. その他（ ）

問 1-4 現在、空家はどんな状態ですか。

1. 住める
2. 修繕したら住める
3. 住めない
4. その他（ ）

問 1-5 現在、空家は使用しておられますか。

1. 時々使用している
2. 手入れのみしている
3. 物置として使用している
4. 使用していない
5. その他（ ）

問 1-6 空家の使用頻度はどの程度ですか。

1. 週に1回以上
2. 月に1回から数回程度
3. 二、三カ月に1回程度
4. 年に数回程度（盆と正月など）
5. ほとんど使用していないが数年に1回程度
6. 使用していない
7. その他（ ）

2. 所有者（空家所有者）について

問 2-1 ご年齢と性別を教えてください。

ア. 年齢

1. 十歳代
2. 二十歳代
3. 三十歳代
4. 四十歳代
5. 五十歳代
6. 六十歳代
7. 七十歳代
8. 八十歳代
9. 九十歳代
10. その他（ ）

イ. 性別

男性 ・ 女性

問 2-2 以前は明日香村にお住まいでしたか。

はい ・ いいえ

問 2-3 問 2-2 で はい とお答えいただいた方にご質問です。

ア. 明日香村を出られた時の年齢はおいくつの時ですか。

1. 十九歳以下
2. 二十～二十四歳
3. 二十五～二十九歳
4. 三十～三十四歳
5. 三十五～三十九歳
6. 四十歳以上

イ. 明日香村を出られた理由は何ですか。

1. 進学
2. 結婚
3. 就職
4. 転勤
5. 退職
6. 生活に不便さを感じて
7. 家屋の老朽化の為
8. 別居していた家族と住む為
9. その他 ()

問 2-4 明日香村への帰郷・定住について。

ア. 帰郷・定住の予定はありますか。

はい ・ いいえ

イ. 帰郷・定住のご希望はありますか

1. 帰郷したい
2. 別荘等（二次的住宅）ならばしたい
3. したくない
4. わからない

ウ. イで「1. 帰郷したい」もしくは「2. 別荘等（二次的住宅）ならばしたい」とお答えいただいた方に質問です。 帰郷の目的は何ですか。 ※複数回答可

1. 家や土地を守る為
2. 墓の管理
3. 仏壇の管理
4. のんびりと暮らす為
5. 老後を故郷で過ごしたい為
6. 営農などで生計をたてる為
7. その他 ()

エ. イで「3. したくない」とお答えいただいた方に質問です。

帰郷したくない理由は何ですか。 ※複数回答可

1. 今の仕事を続けたい
2. 今の居住地が快適
3. 同居する家族の同意が得にくい
4. 子どもの教育や学校に不安がある
5. 仕事がない
6. 近所付き合いがわずらわしい
7. 通院が不便
8. 買い物が不便
9. 知り合いがいない
10. 跡取りでない
11. その他 ()

3. 空家の管理について

問 3-1 空家の維持管理は、どの程度しておられますか。

1. 週 1、2 回以上
2. 月 1、2 回以上
3. 年 1、2 回以上
4. ほとんどしていない
5. 全くしていない

問 3-2 空家の維持管理で困っている事がありますか。

1. 建物の老朽化
2. 草刈ができない
3. 防犯面の心配
4. 郵便物などの管理が難しい
5. 管理を頼める人がいない
6. 荷物の処分
7. 現地まで通う事が大変
8. 修繕費用がかさむ
9. 解体すると固定資産税が上がるのではと心配
10. 売却・賃貸したいが適当な相手が見つからない
11. 特にない
12. その他 ()

問 3-3 将来的に空家をどのようにされていく予定ですか。

1. いつかは帰郷して居住するつもり
2. これまで通り空家のまま管理していく
3. できれば他人に売却したい
4. できれば他人に貸し出して利用してもらいたい
5. できれば誰かに管理を任せて所有し続けたい
6. いつかは取り壊したい
7. その他 ()

問 3-4 空家を貸し出すとしたら、どのような条件をお求めですか。※複数回答可

1. 賃料が折り合えば
2. 賃貸に関する面倒な手続きや交渉を任せられるならば
3. 貸すにあたり発生する修理修繕などが掛からない、または賃料で相殺できるならば
4. 利用者が庭木などの管理をきちんとやってくれるならば
5. 利用者が地域行事や自治会に参加してくれるならば
6. 仏壇や位牌などの安置場所を他で確保できた場合
7. その他 ()

問 3-5 空家を売却するとしたら、どのような条件をお求めですか。※複数回答可

1. 金額が折り合えば
2. 地元の人に買ってもらいたい
3. 処分できるならば金額は問わない
4. その他 ()

問 3-6 空家の管理や活用に関して、村への意見や要望はありますか。

ご自由にお書き下さい。

問 3-7 空家の管理や活用について、地元自治会と協力・連携して行いたいことなどはありますか。

ご自由にお書き下さい。

4. 明日香村空き家バンクについて

問 4-1 明日香村空き家バンクをご存知ですか。

1. 知っているし登録している、または登録を検討している
2. 知っているが登録までは考えていない
3. 知らなかったので詳しく知りたい
4. 知らなかったし登録等は考えていない

問 4-2 問 4-1 で 1. 3 とお答えいただいた方に質問です。

空き家バンクへの登録をする意向はありますか。

1. はい
2. いいえ

問 4-3 問 4-1 で 2. 4. とお答えいただいた方に質問です。

ア. 空き家バンクへの登録を考えられない理由として当てはまるものをお選びください。

1. 管理をしていくにあたり特に問題が無い為
2. 取り壊すのにコストがかかる為
3. 将来帰還する予定がある為
4. 仏壇等を安置している為
5. 墓参り等で帰還する為
6. 時々帰省して利用している為
7. 見知らぬ人に貸し出すことに抵抗があるため
8. 親戚等の理解が得られない為
9. 家財道具等荷物がある為
10. その他 ()

イ. これがあれば空き家バンクに登録しても良いという条件はありますか。

1. 賃貸や売買の面倒な手続きを代行してくれる
2. 入居する人の人となり見てくれる
3. 賃貸・売買料金が折り合いの付く金額
4. 庭や農地の管理をしてくれる
5. 荷物整理や補修の金額に補助がある。
6. その他 ()

問 4-4 空き家バンクについてご意見がございましたらご自由にお書きください。

【参考資料 05】 明日香村空き家バンク・産業活性化バンクの概要

明日香村では、平成 21 年度から明日香村空き家バンクを設置し、8 年の実績があります。制度は二本立てになっており、定住希望者を対象とした「明日香村空き家・土地情報バンク制度」と、平成 27 年度よりスタートした店舗・宿泊施設など商業を目的とする事業者を対象とした「明日香村地域産業活性化バンク制度」があります。

現在の登録物件は住宅 9 件、土地 2 件で、利用希望者の登録は約 240 人です。(平成 29 年 11 月 30 日現在 ※平成 25 年度末に、いったん登録者を整理)

これまでの累計では、登録物件は 71 件、利用者登録は延べ 521 組で、そのうち 45 件が成約しています。

<空き家バンクの利用概要>

	物件登録件数		利用者登録件数		成約数		備考
	件/年	累計	組/年	累計	件/年	累計	
H21	5	5	142	142	1	1	空き家バンクを設置
H22	4	9	31	173	1	2	
H23	2	11	26	199	2	4	
H24	9	20	51	250	4	8	
H25	11	31	30	280	8	16	
H26	10	41	56	336	6	22	
H27	9	50	75	411	6	28	
H28	11	61	64	475	10	38	
H29	10	71	46	521	7	45	H29.11.30 時点の数値
計		71 件		521 組		45 件	

<空き家バンク利用の流れ>

空家所有者等が空家の登録（登録奨励金あり）



村の担当者等が、物件を確認するため現地調査



空家等物件情報を村のホームページなどにより公開



（バンク利用者から交渉の申し込み）

空家所有者に村から連絡、場合によっては希望者を現地に案内その後は両者間で交渉する。

※ 村は、契約交渉には関与しない

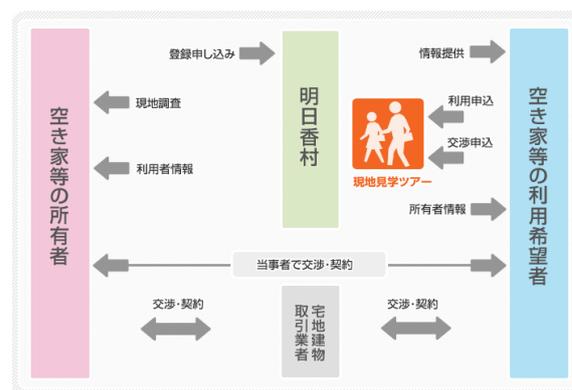


（交渉がまとまれば）

宅地建物取引業者を紹介して仲介業務を行う（仲介補助金あり）



契約・取引



- ・希望者からの連絡は村で受け付けている。
- ・法律上の制約や仲介責任があるために、村が行えるのは交渉についてのサポートまでが限界で、具体的な交渉は当事者同士で行う。(交渉、売買契約、賃貸契約に対して直接的な関与はしない。)
- ・村の職員が間に入ることで、空家所有者が安心できる。
- ・希望者にとっては空家を探すと同時に、仕事や子育てなどの他の相談も村の職員にできる「ワンストップサービス」になっているので、決断の手助けになる。

<空き家バンク関連の支援制度>

空き家リフォーム工事補助金	利用者が空き家・土地情報バンクを利用し、明日香村へ移住するためにリフォームを行う場合に、上限 200 万円で工事経費の 1/2 を補助。工事施工業者は、村内に本店、営業所等を有する法人及び個人事業者とする。 (平成 29 年 3 月現在での実績 9 件)
空き家・土地情報バンク／地域産業活性化バンク登録奨励金	所有者が空き家バンク等に空家または土地を登録すると 3 万円を支給。 (平成 29 年 3 月現在での実績 15 件)
定住促進事業仲介補助金	空き家バンク等を利用して、空家等の売買・賃貸借の際に、宅地建物取引業者に仲介を依頼して行った場合の仲介業務の経費補助。(賃貸借) 5 万円以内、(売買) 10 万円以内、他に不動産取得の税金の補助もある。 (平成 29 年 3 月現在での実績 59 件)
定住促進事業動産整理費用補助金	所有者が空家の家財を処分する場合に、要した費用の 1/2 を補助。(上限 20 万円) (平成 29 年 3 月現在での実績 3 件)
定住促進事業不動産流動化対策補助金／地域産業活性化バンク不動産流動化対策補助金	空き家バンク等で、定住や産業のための利用者に空家(土地)を売る場合、流動化の妨げとなる所有者の諸費用等の負担を軽減するために支給される補助金。50 万円を上限とし長期譲渡所得税住民税相当分(5%)を支給。 (平成 29 年 3 月現在での実績 3 件)
定住促進事業利子補給金	空家改修費用を金融機関等から融資を受けて行った場合の利子の一部を補助する。利子補給率 2%以内、補給期間 5 年以内。 (平成 29 年 3 月現在での実績 0 件)
古民家等再生基盤整備事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物を産業のために利用する場合。上限 200 万円で要した費用の 1/2 を補助。 ・建築基準法及び都市計画法にかかる手続きを行った場合は、要した費用の 1/2 を補助。(上限 50 万円) (平成 29 年 3 月現在での実績 3 件)

茅葺屋根の葺替え助成	茅葺屋根の葺を替える場合に要した費用の 1/3 を助成。 (古都飛鳥保存財団)
------------	--------------------------------------------

<明日香村空き家バンクの登録例>

登録住宅 13 件 (売買 7 件・賃貸 7 件) 交渉中が 4 件

売買希望は、約 350～2,000 万円、賃貸希望は、3～6.5 万円/月

<p>(49) 2 階建て床面積 98 m²、 土地 234 m² (売却) 450 万円</p> 	<p>(54) 2 階建て床面積 289 m²、 土地 515 m² (売却) 980 万円 (賃貸) 3 万円/月</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6-1. 「空き家再生等推進事業」(国土交通省)：交付金事業

地方自治体が空家の除却や活用に補助金を出す場合、その2分の1程度を国が社会資本整備総合交付金として地方自治体に交付する。

「除却事業タイプ」と「活用事業タイプ」の2種類がある。

個人、民間企業等に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限るなどの要件がある。

6-2. 「空き家対策総合支援事業」(国土交通省)：補助事業

平成28年度に創設された補助事業。これまでの支援制度は継続しながら、空家に絞った補助制度を新しく設けることで、国が重点的・効率的な支援を行い、全国の自治体に本格的な対策の実行を促す。

総合支援事業は、不動産や鉄道といった民間事業者と連携する協議会を設けることを要件に、自治体と民間事業者が連携して実施する空き家対策事業を補助する。

自治体が事業主体となる場合、国の補助率は事業費の1/2。

民間事業者向けでは国が1/3、自治体も1/3を補助する。

補助期間は2016年度から2020年度までの5年間。

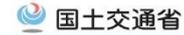
- ・ 空家の活用 (例：空家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・ 空家の除却 (例：ポケットパークとして利用するための空家の解体)
- ・ 関連する事業 (例：空き室を低所得者向けの住宅に活用、周辺建物の外観整備) など

【参考資料 07】 特定空家等に対する措置の実績と事例 （国土交通省）

全国での特定空家等に対する措置の実績（H28.10.1 出典:国土交通省ホームページ）

	H27年度		H28年度(10/1まで)		合計	
	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数
助言・指導	168	2,895	192	2,114	280	5,009
勧告	25	57	32	80	47	137
命令	3	4	3	3	6	7
代執行	1	1	3	3	4	4
略式代執行	8	8	10	10	16	18

福岡県飯塚市 行政代執行の事例

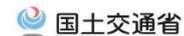


- ・平成21年8月に近隣住民から倒壊のおそれがあるとの苦情があり、市は所有者に対し自主解体を働きかけてきたが、隣家の火災による延焼被害や解体費用の捻出が困難等を理由に、放置状態が継続
- ・平成27年10月に建物の一部が損壊し、隣家に屋根材の落下被害が発生。このまま放置すると倒壊することは不可避で、通学路である前面道路及び隣接家屋に危害を及ぼすことは確実であり、対応の緊急性が極めて高いとして、平成28年8月4日に代執行を実施

物件概要	建築年	・不詳
	構造・面積等	・木造・2階建て・2棟（延床面積約204㎡）
措置に至る経緯	状態	・1棟は屋根が崩落、倒壊 ・他の棟も傾斜し、倒壊のおそれあり
	きっかけ	・近隣住民からの苦情相談
措置の経緯	所有者の特定	・固定資産税情報、登記簿等 ・建物所有者1名・借地
	立入調査	・応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査（任意の確認）
措置の経緯	特定空家の認定	・国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合わせて担当課内で判断
	自力解決の指導等	・平成27年10月24日他：法第12条通知 ・平成28年 2月18日他：助言・指導
措置の経緯	勧告	・平成28年6月13日
	命令	同年7月13日（緊急性高く戒告は省略）
	代執行	同年8月4日
	撤去作業完了	同年8月19日（延べ約15日）
解体等の費用	・約200万円（建物所有者に請求中）	



兵庫県尼崎市 略式代執行事例



- ・居住者死亡後に空き家となり管理不全状態が継続した結果、建物東側の外壁の傾斜や樹木の道路へのはみ出し、ゴミの不法投棄・異臭等について、平成26年10月に近隣住民や町会が市に改善を要望
- ・固定資産税課税情報等を入手したが、相続人など措置を命ぜられるべき者を確知できないと判断
- ・このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、保安上第三者への危害が及ぶこと、不法投棄ゴミへの放火及び衛生面の問題など周辺への影響が極めて高く、平成28年11月に略式代執行を実施

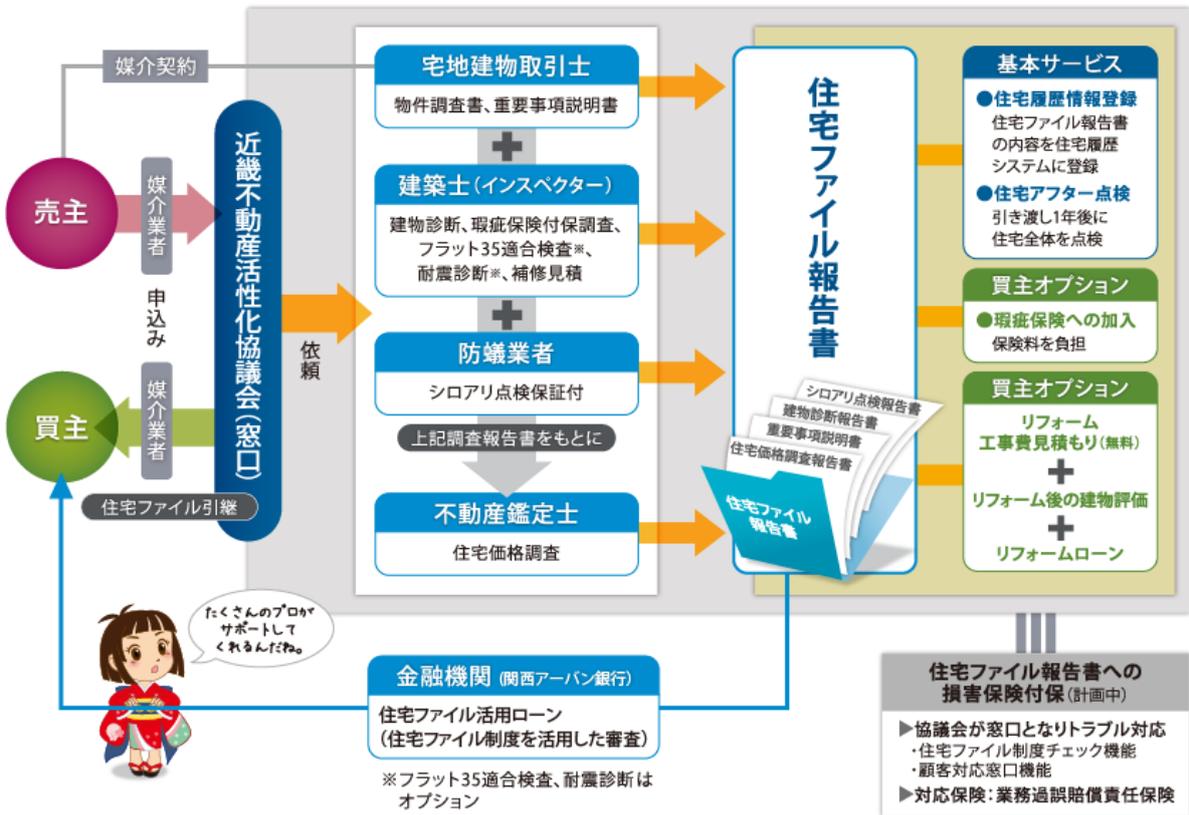
物件概要	建築年	・昭和22年
	構造・面積等	・木造・平屋建て（登記面積：約26㎡）
措置に至る経緯	状態	・老朽化による倒壊のおそれあり ・ゴミの不法投棄による地域への防火面・衛生面の影響のおそれあり
	きっかけ	・近隣住民からの改善要望
措置の経緯	所有者の特定	・固定資産税課税情報、登記簿、住民票、近隣住民聞き取り
	立入調査	・市職員（建築士有資格者含む）4名で調査
措置の経緯	特定空家の認定	・現地調査を行い、近隣への影響度を確認し、市が認定
	所有者の確知	・各種情報を調べたが、所有者が確知できないと判断
措置の経緯	公告	・平成28年9月1日（期日：10月31日）
	略式代執行着手	同年11月7日
	解体工事完了	同年12月2日（延べ約26日）
	解体費用	・約300万円



【参考資料 08】住宅ファイル制度

国土交通省が中心となって進めている中古住宅の市場整備のための仕組みづくりの一環として整備された制度。

建物診断やシロアリ検査の報告書を基に中古住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を専門家が示す統一的な仕組みで、(公社)奈良県不動産鑑定士協会等が参加する近畿不動産活性化協議会が推進している。



(近畿不動産活性化協議会ホームページ <http://jutakufile-seido.com/about/>)

【参考資料 09】「借主負担 D I Y 型」賃貸方式

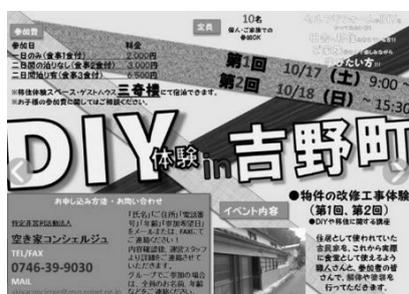
平成 26 年（2014 年）3 月に国土交通省の「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」の中で、新たな賃貸方式が示されました。これまでの賃貸借では、「賃貸一般型」、「事業者借上げ型」（いわゆるサブリース型）が一般的でしたが、「借主負担 DIY 型」という新しい賃貸借形態として、借主が自己負担で DIY を行う際の指針をまとめています。

（DIY（ディー・アイ・ワイ））とは専門業者ではない人が自身で何かを作ったり、修繕したりすること。英語の Do It Yourself の略語で、「自身でやろう」の意）

「借主負担 DIY 型」は、借主が自費で自分の気に入る補修や改装を行う等、専門業者に依頼して好みの設備交換やリフォームを行うことができます（退去時に現状復旧の義務はない）。貸主にとっても処分できるかどうかわからない段階でリフォームをするというリスクが避けられます。

この仕組みを発展させてきた島根県江津（ごうつ）市では、老朽化した一戸建てを移住者が借りて、トイレやバス・キッチンが専門の業者に改修を依頼（200 万円程度）、床のフローリングや壁塗り等の内装を借主自らが DIY（40 万円程度）を行い、快適に暮らしているといった事例が多くあります。

～ 貸主・借主双方にメリットがある「借主負担型」契約方式 ～



和歌山県では、家を自分で直したいという移住者のニーズがあり、住宅改修ワークショップ等を実施しています。吉野町でも、NPO による「DIY 体験 in 吉野町」という講習会が実施されています。

【参考資料 10】空家問題の背景・要因についての資料

- (1) 対策計画（素案）本文の空家問題の背景や要因については、国土交通省資料、自治体の空家等対策計画、市販の空家問題関連図書、web に公表されている各種記事等から、明日香村に該当するものを示した。

<空家問題関連図書等>

- 「空き家対策の実務」北村 喜宣, 米山 秀隆, 岡田 博史 (著) 2016/3/10
- 「空き家(マンション)対策の自治体政策体系化 ～人口減少社会のとまちづくり処方箋～」米山 秀隆 (富士通総研経済研究所) (著) 地域科学研究会 (編集) 2015/2/20
- 「空家等対策特別措置法の解説」編著//自由民主党空き家対策推進議員連盟 201/09

- (2) 「奈良市空家等対策計画の巻末資料」では、「空き等の発生要因に関する参考資料」として 15 ページを使って詳しく紹介している。(P73～)

<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1461032414947/index.html>

<所有者等の要因>

- 1) 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書 - 国土交通省 (平成 26 年 3 月)

www.mlit.go.jp/common/001032284.pdf

(別添資料集) <http://www.mlit.go.jp/common/001031605.pdf>=<イ>

- 2) 空家実態調査報告書 - 国土交通省 (平成 22 年 3 月)

<http://www.mlit.go.jp/common/001031605.pdf>

- 3) 都市自治体と空き家—課題・対策・展望—日本都市センター (平成 27 年 3 月) =<ロ>

www.toshi.or.jp/app-def/wp/wp-content/uploads/2015/05/report147.pdf

<市場面の要因>

- 1) 自治体の空き家対策に関する 調査研究報告書 - 東京市町村自治調査会 (平成 26 年 3 月) =<ハ>

https://www.tama-100.or.jp/cmsfiles/contents/0000000/376/ALL_L.pdf

<地域の要因>

- 1) 都市自治体と空き家 - 日本都市センター : <ロ>

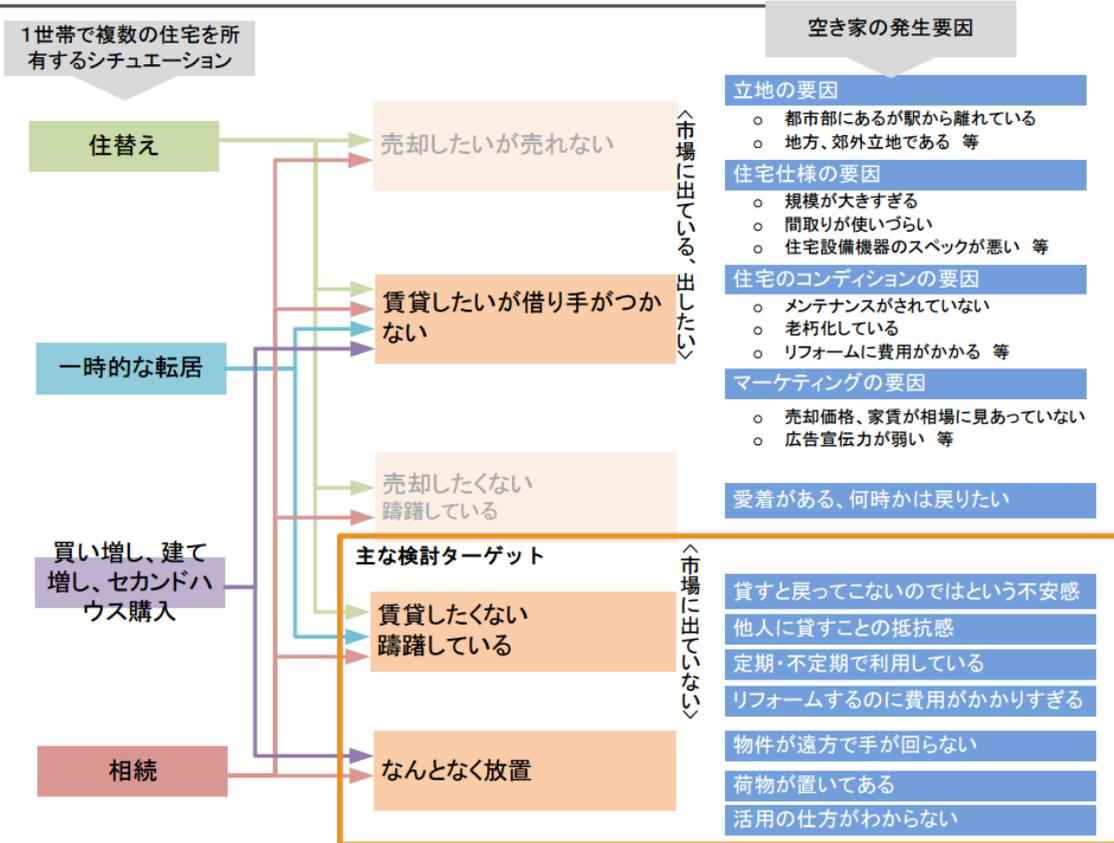
<法制度の要因>

- 1) 都市自治体と空き家 - 日本都市センター : <ロ>

- 2) 自治体の空き家対策に関する 調査研究報告書 - 東京市町村自治調査会 : <ハ>

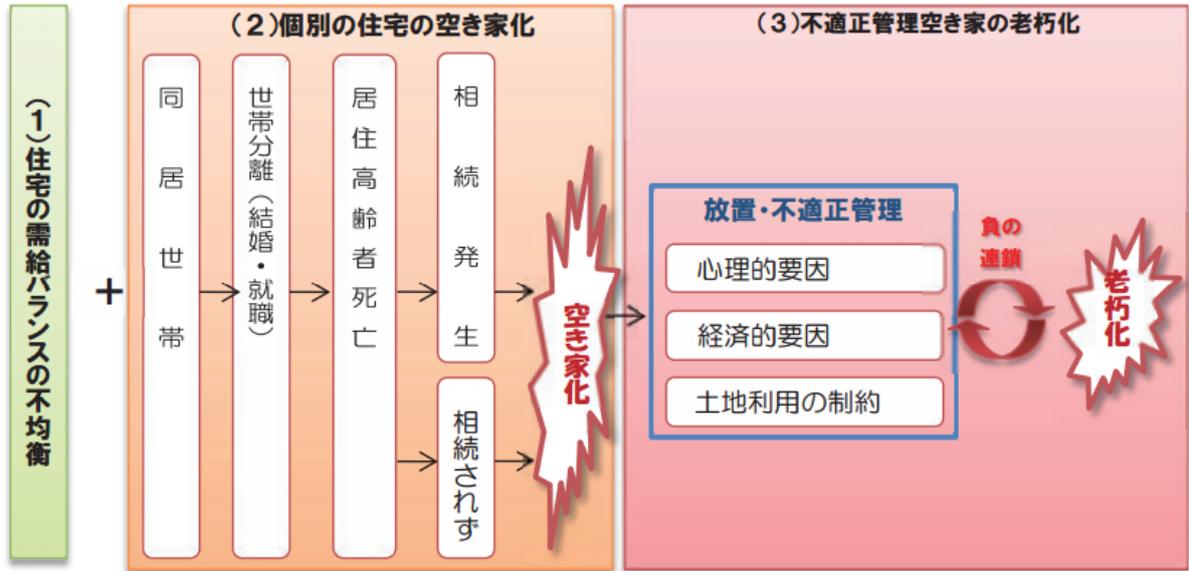
- (3) これら資料の中で、要因等をうまく説明しているチャートを次ページに抜粋する。

空き家の発生要因



<イ>P104 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書（別添資料集）-国土交通省

図表 35 空き家問題の発生メカニズム



<ハ>P28 自治体の空き家対策に関する 調査研究報告書 - 東京市町村自治調査会

<参考資料 以上>